COMUNE DI ANDORA
PROVINCIA DI SAVONA

PUO A MODIFICA DELLO S.U.A. APPROVATO CON PROVVEDIMENTO FINALE IN DATA 16/03/2010 - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TR-CO2 IN AGGIORNAMENTO AL PUC

oggetto STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Data Maggio 2020

Proggettisti Arch. Paolo Ghione
Geom. Anna Lisa Borghino Arch. Antonella Nalbone Arch. Isabella Rabellino

revisioni

		data	note		
1					
2					
3					
4					
5					

Elaborato

9

Indice

1 INTRODUZIONE....2
2 CARATTERISTICHE DEL PROGETTO....4
2.1.1 Componenti ambientali interessate dal progetto....4
2.2 Schema di piano, obiettivi e processo partecipativo....4
2.2.1 Descrizione sintetica del progetto....4
2.2.2 Sintesi del quadro programmatico....7
- per l'assetto insediativo AICO – Attrezzature e impianti – CONSOLIDAMENTO (art. 56 delle NTA di PTCP) l'obiettivo del PUO è quello di conseguire l'adeguamento dell'impianto portuale sia sotto il profilo funzionale quanto sotto quello paesistico-ambientale;....7
2.3 Verifica di coerenza esterna....14
2.3.1 Interazione con altri progetti pertinenti livelli territoriali sovraordinati....16
2.3.2 Presenza di progetti/piani assoggettati a VIA, Screening, VAS, AIA....16
2.3.3 Descrizione del processo partecipativo attivato....16
2.3.4 Descrizione dello stato di attuazione del corrispettivo di piano vigente....17
2.3.5 SGA e PAES....17
2.4 Scenario socio-economico di riferimento....18
2.4.1 Situazione demografica e occupazionale....18
2.4.2 Il turismo....19
2.4.3 Parco edilizio....19
2.5 Peso insediativo....20
3 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI....20
3.1 Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente....20
3.1.1 Aria e fattori climatici, mobilità....20
3.1.2 Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato....20
3.1.3 Suolo sottosuolo....21
3.1.4 Biodiversità e Aree Protette....21
3.1.5 Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico....23
3.1.6 Inquinamento Acustico....23
3.1.7 Inquinamento Elettromagnetico....23
3.1.8 Aspetti energetici e ambientali delle costruzioni....23
3.1.9 Gestione acque....24
3.1.10 Gestione rifiuti....24
3.1.11 Salute e qualità della vita....25
4 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI....26
4.1 Valutazione sintetica degli effetti cumulativi....26
5 CARTOGRAFIA SINTETICA (COERENZA LOCALIZZATIVA)....27

1 INTRODUZIONE

Il presente Studio Preliminare Ambientale redatto in base a quanto previsto nell'allegato IV – bis alla parte II^ del D.Lgs. n. 152/2006, predisposto dai tecnici del settore urbanistica del Comune di Andora, avendo ricevuto incarico con D.G.C. n. 134/2015 e Determinazione del responsabile del settore n. 152/2016, descrive i contenuti del PUO di iniziativa pubblica denominato "PUO a modifica dello SUA approvato con provvedimento finale in data 16.03.2010 – Distretto di Trasformazione TR-CO2 in aggiornamento al PUC".

L'ambito riveste particolare interesse ambientale e paesaggistico, trattasi infatti di un'area avente complessivamente un'area di circa 136.259 mq, comprensiva di specchi acquei e superfici.

La superficie esclusi gli specchi acquei è quindi pari a 70.303 mq.

Conseguentemente è stato svolto dai progettisti un approfondimento per migliorare la configurazione generale del PUO e valutare una possibile alternativa per un impatto paesaggistico minimizzato rispetto alla soluzione originalmente prefigurata nella scheda di PUC.

La rimodulazione della distribuzione dei pesi insediativi ha comportato una revisione della distribuzione degli standard urbanistici e dei parcheggi pertinenziali attraverso la diminuzione degli scavi previsti .

L'insieme delle modifiche è volto nel suo complesso ad un minore impatto paesaggistico degli interventi.

Dal punto di vista urbanistico il progetto comporta aggiornamenti al PUC come meglio specificato nel seguito; peraltro esso non interessa elementi di connessione ecologica della Rete Ecologica Regionale e comporta un decremento di carico insediativo rispetto allo SUA approvato in un Comune con carenza di potenzialità depurativa.

1.1 Considerazioni preliminari

Con Deliberazione Consigliare del Comune di Andora n. 59 del 26.10.2016 è stato approvato l'atto di indirizzo per "adozione PUO a modifica dello SUA approvato con provvedimento finale in data 16.03.2010 – Distretto di Trasformazione Tr-Co2 in variante al PUC";

Con la delibera del Consiglio dell'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio n. 6 del 17.02.2017, con la quale è stato espresso ai sensi dell'art. 59 punto 2 della L.R. n. 36/97, l'assenso all'adozione del PUO di iniziativa pubblica denominato "PUO a modifica dello SUA approvato con provvedimento finale in data 16.03.2010 – Distretto di Trasformazione TR-CO2 in variante al PUC";

In data 11.04.2017 si è svolta la conferenza dei servizi in forma simultanea modalità sincrona per l'approvazione del PUO in oggetto riportato;

La Regione Liguria a seguito dello svolgimento della conferenza dei servizi con la nota prot. n. PG/2017/161984 del 26.04.2017 ha trasmesso i propri rilievi esplicitando la necessità di acquisire approfondimenti e chiarimenti in merito al progetto adottato;

La Provincia di Savona a seguito dello svolgimento della conferenza dei servizi con nota assunta agli atti dell'Unione dei Comuni Valmerula e Monterosio in data 15.05.2017 con prot. n. 10530 ha richiesto chiarimenti in merito al progetto adottato;

La Capitaneria di Porto di Savona con nota assunta agli atti dell'Unione dei Comuni Valmerula e Monterosio in data 16.05.2017 con prot. n. 10667 ha richiesto interazioni e chiarimenti;

La Regione Liguria successivamente con la nota prot. n. PG/2019/65482 del 27.02.2019, ha espresso parere in merito al PUO adottato, che non rinvengono varianti al PUC vigente riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 44 della L.R. n. 36/97 quindi di approvazione regionale, in quanto le modifiche proposte devono configurarsi quali aggiornamenti al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/97 e pertanto di competenza comunale per cui comporta che anche le verifiche ambientali, ai sensi dell'art. 5 comma 2 della l.r. n.32/2012 e s.m. siano di competenza comunale;

La Regione Liguria con la nota prot. n. PG/2019/160728 del 30.05.2019 assunta agli atti di questa amministrazione il 30.05.2019 con nota prot. 12491, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;

A seguito delle risultanze della conferenza dei servizi referente e degli altri pareri pervenuti in merito al provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, il PUO è stato adeguato ai rilievi pervenuti che si riassumono come di seguito elencato:

- modifiche progettuali dei blocchi commerciali con riduzione della superficie;

- modifica planimetrica con riduzione di superficie del parcheggio in struttura, al fine di diminuire l'impatto paesaggistico, in merito ai vincoli paesaggistici;

- modifica architettonica della cantieristica navale al fine di diminuire l'impatto paesaggistico, in merito ai vincoli paesaggistici;

- modifica della sistemazione degli spazi pubblici;

- modifica della localizzazione del manufatto adibito ad uso dei pescatori professionisti;

In data 20.09.2019 prot. n. 10926 sono stati consegnati da parte dei progettisti all'Amministrazione Comunale gli elaborati di PUO modificati;

Con provvedimento dirigenziale n. 59 del 20.09.2019 si è concluso procedimento di verifica assoggettabilita a VAS ai sensi della LR 32/2012 determinando la non assoggettabilità con le prescrizioni dei vari enti intervenuti **(ALLEGATO 1)**;

Con D.C.C. n. 53 del 30.09.2019 è stato approvato il PUO a modifica dello SUA approvato con provvedimento finale in data 16.03.2010 - TR CO2 in aggiornamento al PUC – APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO PUC AI SENSI DELL'ART. 43 L.R. N. 36/97 **(ALLEGATO 2)**;

-che in sede di conferenza dei servizi del 31.01.2020 è stato ritenuto che la seduta assume valore di seduta istruttoria in quanto a seguito degli incontri con gli uffici Regionali intercorsi, si è concertato di valutare il PUO in oggetto alla stregua di "*progetto definitivo* al fine di poter procedere con atto suppletivo di concessione demaniale ed ottenere autorizzazione paesaggistica; pertanto a tale fine si rende necessario procedere con la verifica di assoggettabilità a VIA di competenza statale ai sensi della parte seconda art. 6, 7bis e allegati alla parte seconda allegato II e allegato II bis del D.Lgs 152/2006.

2 CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

2.1.1 Componenti ambientali interessate dal progetto

Nei paragrafi seguenti sono sintetizzati gli aspetti del PUO con rilevanza ambientale.

2.2 Schema di piano, obiettivi e processo partecipativo

2.2.1 Descrizione sintetica del progetto

Stato di fatto

La zona in oggetto, compresa nell'ambito di Capo Mele a levante della città di Andora, è compresa fra il tracciato dell'Aurelia e il porto. Si tratta di un'area di c.a. 140.000 mq attualmente destinata a servizi connessi con il porto e a parcheggio, che comprende il molo di sottoflutto, il molo di sopraflutto e l'area di mare tra loro compresa, ricadenti tutti nel perimetro del P.P.. In particolare, oltre alle normali funzioni legate alle attività portuali, la zona ospita l'attuale sede locale della Guardia Costiera, l'ufficio dell'AMA società di gestione del porto, il Circolo nautico, alcuni spazi dedicati alle attività dei pescatori, una struttura coperta per manifestazioni pubbliche, alcuni prefabbricati precari ospitanti sedi di associazioni sportive e turistiche e aree destinate a parcheggio pubblico.

L'area si configura come una lingua di terreno molto lunga e stretta, pressa poco pianeggiante, definita a sud dalla banchina portuale da cui prende spunto (c.a. 1,0 m s.l.m.) e a nord dal tracciato dell'Aurelia che corre parallela al mare innalzandosi verso levante dalla quota di c.a. 3,0 s.l.m. verso ponente fino alla quota di c.a. 16 m s.l.m. verso levante.

L'attuale accesso veicolare e carrabile al porto è posizionato a ponente, a circa 3 m s.l.m. dove l'area arriva con una leggera pendenza dalla banchina, man mano che ci si muove verso levante il raccordo con il piano dell'Aurelia avviene attraverso un'area a forte pendenza, in gran parte ricoperta di vegetazione e terminante con un promontorio roccioso assai interessate dal punto di vista ambientale.

L'area è caratterizzata, soprattutto nella parte verso nord, a monte, da una forte disomogeneità di contenuti. Le trasformazioni parziali diacroniche hanno imposto a questo spazio promiscuità sia di funzioni sia di elementi di antropizzazione. L'area necessita quindi di un'importante intervento di trasformazione, riordino e riqualificazione sia dal punto di vista ambientale che funzionale.

Le reti delle urbanizzazioni esistenti attualmente nell'area d'intervento sono le seguenti. Per quanto concerna la rete della fognatura nera si individuano:

- tre rami al servizio del porto;
- un ramo per le cale/bar etc. lungo il molo di ponente servito da pompa di sollevamento;
- un ramo per area pescatori, servito da una pompa di sollevamento;
- un ramo per capitaneria/uffici, a caduta.

I rami si congiungono all'interno del porto e immettono nella condotta che esce a ponente, al servizio delle spiagge.

All'interno dell'area del PUO si individua anche la condotta di scarico a mare (ø 400 mm, in pressione), che arriva dalla centrale a monte dell'Aurelia e va a scaricare a mare a levante del porto a circa 1.500 m dalla costa.

Rete acque bianche: non esistono condotte all'interno del porto, il deflusso è naturale a mare.

Rete acquedotto: fornitura in ingresso da ponente (spiagge), con distribuzione interna in più rami al servizio di cale/negozi, uffici, area pescatori, tutti i moli e pontili.

Principali dati di progetto

Nel progetto presentato si propone delle soluzioni che permettono un'importante intervento di trasformazione, riordino e riqualificazione sia dal punto di vista ambientale che funzionale.

L'idea progettuale raccoglie e coniuga le esigenze di riordino e riqualificazione al fine di soddisfare le esigenze di valenza portuale e turistica della Città di Andora, manifestate dalla Amministrazione Comunale, e previsti nella scheda di PUC, mantenendo nel contempo le reali potenzialità paesaggistiche dei luoghi.

Questo è il fondamentale punto di partenza del progetto, che si configura nella sua globalità come un programma organico e coerente di riqualificazione ambientale. Per motivi operativi, legati soprattutto alla compatibilità economica dell'operazione, il PUO si attuerà per lotti funzionali, concatenati e consequenziali a livello operativo di esecuzione e di pianificazione. Così facendo viene garantito il completamento del progetto in ogni sua parte.

Sinteticamente il progetto si compone dei seguenti interventi:

a- Realizzazione dei servizi portuali sedi di AMA e Guardia Costiera, potenziamento dei servizi gestione porto.

b- Delocalizzazione e potenziamento della cantieristica navale.

c- Realizzazione di spazi commerciali, direzionali, e pubblici esercizi;

d- Realizzazione di edificio per ospitare le attività dei pescatori professionisti;

e- Realizzazione Park in struttura;

f- Realizzazione spazio attrezzato per il deposito della nautica minore a secco;

g- Interventi di sistemazioni aree esterne e di arredo urbano all'interno dell'area portuale;

h- Realizzazione di collegamento ciclopedonale con la passeggiata e la spiaggia a levante del porto e interscambio con fermata autobus di linea;

i- Razionalizzazione e potenziamento dei pontili di attracco dei natanti;

Il PUO prevede le seguenti destinazioni urbanistiche:

Commerciale/direzionale		sup. agibile	mq	1.936,50
Produttivo	pescatori	sup. agibile	mq	519,00
	Cantiere navale	sup. agibile	mq	277,00
	Artigianale Cale esistenti	sup. agibile	mq	278,00
Servizi portuali: direzionale sede soc. AMA		sup. agibile	mq	462,00
	Servizi sede Guardia Costiera	sup. agibile	mq	226,00
	Servizi gestione porto	sup. agibile	mq	392,00
	Cave bateaux (magazzini)	sup. agibile	mq	412,50
Park pubblici n. posti 299		sup.	mq	4.175,50
di cui:				
in struttura n. posti 275				
a raso n. posti 24				
Park pertinenziali:				
- posti barca* n. posti 187		sup.	mq	2.475,00
di cui:				
in struttura n. posti 82				
a raso n. posti 105				
- AMA e Capitaneria n. posti 19 a raso		sup.	mq	257,00

- Pescatori n. posti 8 sup. mq 110,87

di cui:

in struttura n. posti 2

a raso n. posti 6

- Produttivo n. posti 3 sup. mq 38,30

Park Commerciale ** 0,8 x Sup. Commerciale = mq 1.549,20

* In riferimento a quanto previsto dal Piano della Costa, relativamente ai parcheggi in dotazione ai posti barca, è opportuno evidenziare che l'area portuale (specchio acqueo) è stata autorizzata prima dell'entrata in vigore del suddetto Piano, e che nel progetto del presente PUO sono stati confermati 2275 mq di posti auto assegnati in dotazione ai posti barca ed aggiunti 200,6 mq (14 posti auto) a seguito dell'ampliamento dei posti barca (22 posti barca)

** Per il commerciale ai sensi del paragrafo 15 della D.C.R. n. 32/2012 e s.m.i. la dotazione di parcheggi è data da 0,8 x Sup. netta vendita, che porta ad una superficie pari a circa 1551mq; la richiamata norma prevede che sia a standard la somma dei parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici, per cui a seguito delle Norme di Settore Commerciale e delle NUG di PUC viene suddiviso in mq 773 parcheggio pubblico e mq 778 parcheggio pertinenziale.

TABELLA RIEPILOGATIVA STANDARD

Richiesta P.U.C.		Aree pubbliche in Progetto	
Parcheggi Pubb.	Verde Pubb.	Parcheggi Pubb.	Verde Pubb.
2.052	**2.052**	**4.175,5**	**9.503,94**

2.2.2 Sintesi del quadro programmatico

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: il progetto è compatibile con le previsioni di piano per quanto riguarda l'assetto insediativo, geomorfologico e vegetazionale, .

Assetto insediativo: AI-CO

- per l'assetto insediativo AICO – Attrezzature e impianti – CONSOLIDAMENTO (art. 56 delle NTA di PTCP) l'obiettivo del PUO è quello di conseguire l'adeguamento dell'impianto portuale sia sotto il profilo funzionale quanto sotto quello paesistico-ambientale;

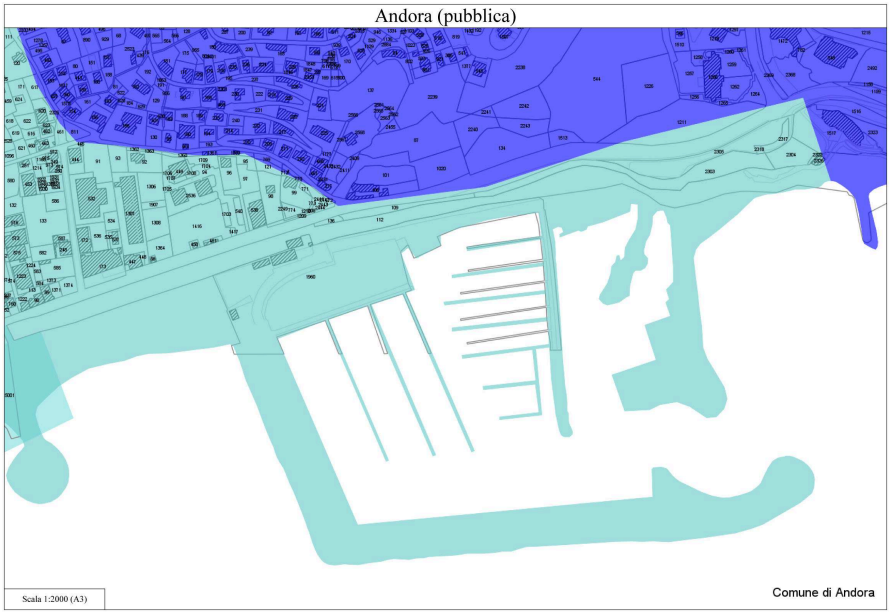
P.T.C. della Provincia di Savona: Il PUO è compatibile con le previsione del PTC della provincia di Savona in quanto, pur prevedendo la non realizzazione delle strutture ricettive (albergo e RTA) che erano previsioni urbanistiche, il tomo II – documento degli obiettivi struttura del piano e norme, risulta compatibile per gli aspetti sotto evidenziati:
- sez. I – sistema degli obiettivi – punto 4 – innovazione del sistema turistico:
- si propone di passare dal concetto di prodotto turistico a quello di sistema locale di offerta turistica attraverso il coordinamento della pluralità di elementi (ricettivi, naturalistici, ambientali, storici, culturali, infrastrutturali,) diffusi sul territorio;
- favorisce gli interventi a supporto del mercato turistico con interventi a carattere infrastrutturale viario che prevede interventi di infrastrutture puntuali, come parcheggi; e il potenziamento del porto turistico, piste ciclabili, percorsi pedonali, passeggiate, sentieri naturalistici;
- sviluppa un'azione di marketing territoriale che valorizza le opportunità offerte dal PTC nel campo degli interventi per il potenziamento dell'offerta turistica.
- sostiene le misure e gli interventi in materia di protezione dell'ambiente e della natura per la valorizzazione e la funzione ricreativa e turistica del territorio e del paesaggio;
- effettua azioni di coordinamento e di verifica sotto il profilo ambientale e funzionale degli interventi previsti per il porto turistico nel rispetto delle indicazioni pianificatorie territoriali e di compatibilità ambientali;

Piano di Bacino: l'area di PUO risulta esterna alle fasce di inondabilità; per quanto riguarda la suscettività si fa riferimento alla Relazione Geologica in cui viene trattato l'argomento

Piano Urbanistico Comunale di Andora: il progetto di PUO di che trattasi era in aggiornemento al PUC come da approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 2019, che riguardavano i seguenti aspetti:

- non prevede la realizzazione delle strutture a destinazione turistico ricettivo previste dalla scheda di PUC e dal PUO approvato che consistevano in due strutture turistico – ricettive, un albergo da 60 camere ed una Residenza Turistica Alberghiera da 15 unità abitative
- non prevede di realizzare la struttura adibita ad Auditorium
- i servizi connessi all'attività portuale non sono collocati nella zona di "concentrazione dei servizi" bensì vengono in parte collocati a ponente e parti sia sulla diga di sopraflutto che sulla diga di sottoflutto.

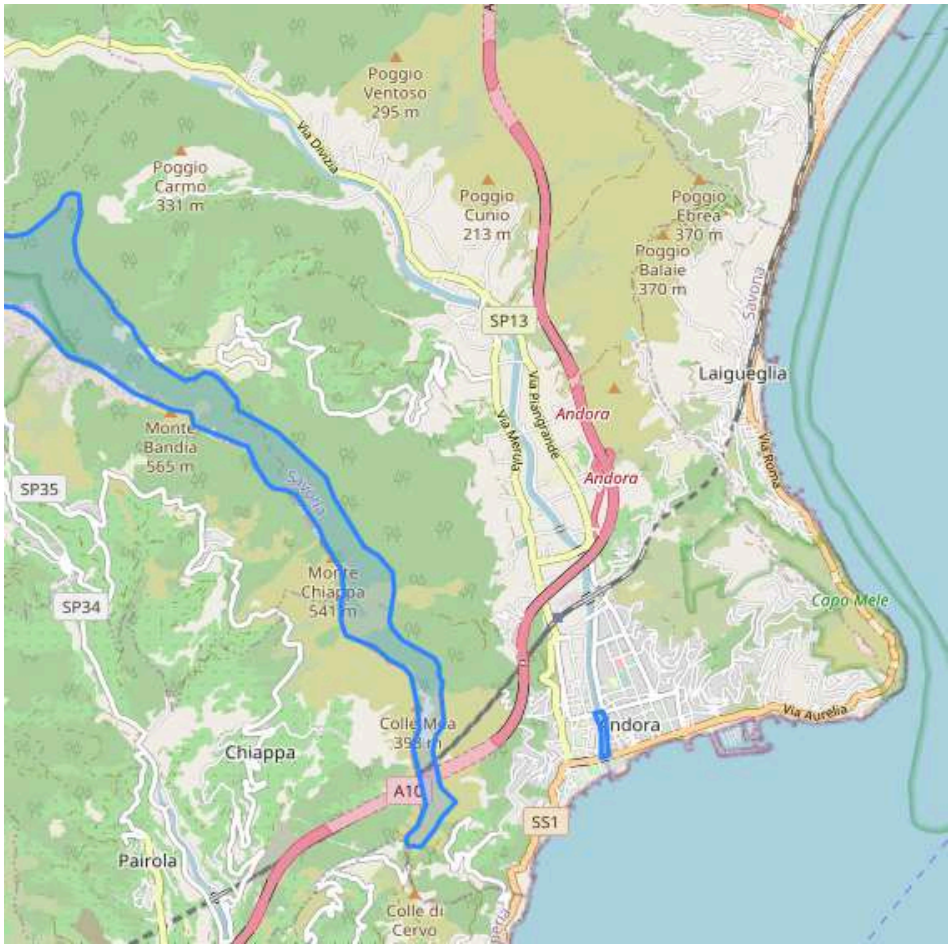
Vincolo idrogeologico: l'ambito di PUO non è sottoposto a vincolo idrogeologico.



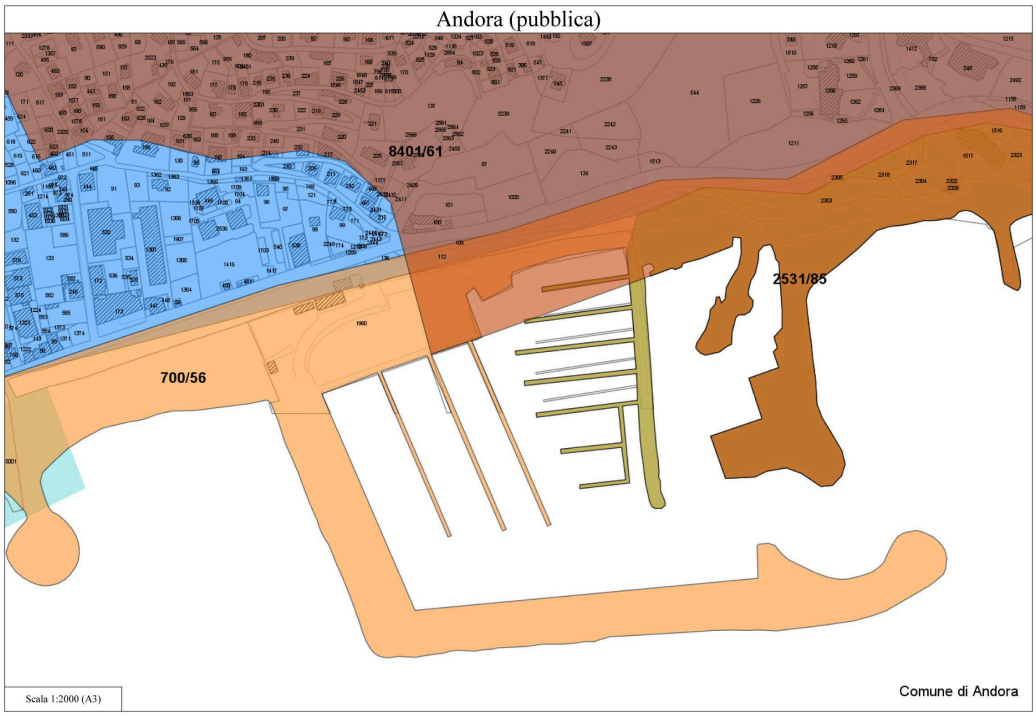
Legenda:

Vincolo idrogeologico			
	Zone non soggette a vincolo Idrogeologico		Zone soggette a vincolo idrogeologico

<u>Aree naturali protette</u>: l'ambito PUO non ricade all'interno di aree provinciali protette



Vincolo paesaggistico: le aree oggetto di PUO risultano vincolate ai sensi dell'art. 142 comma g del D.L. 42/2004 e ai sensi del D.M. 04-02-1956.

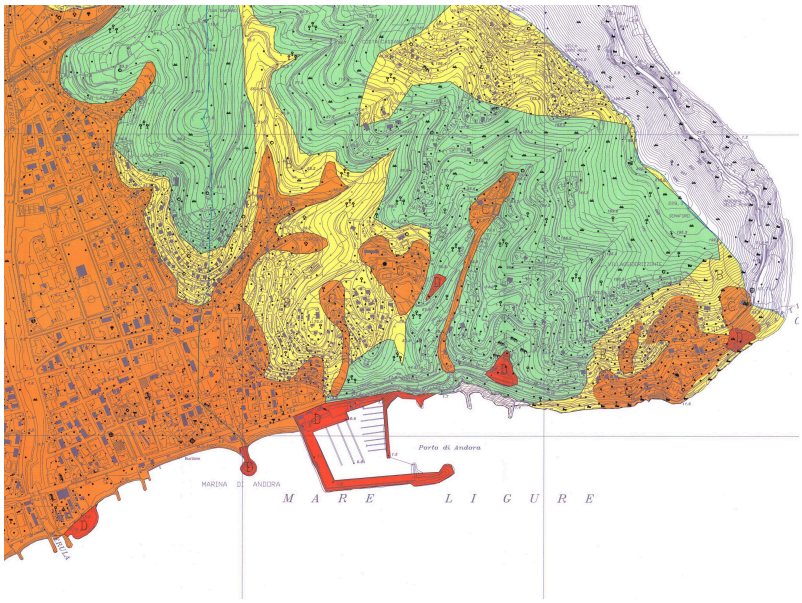


Legenda

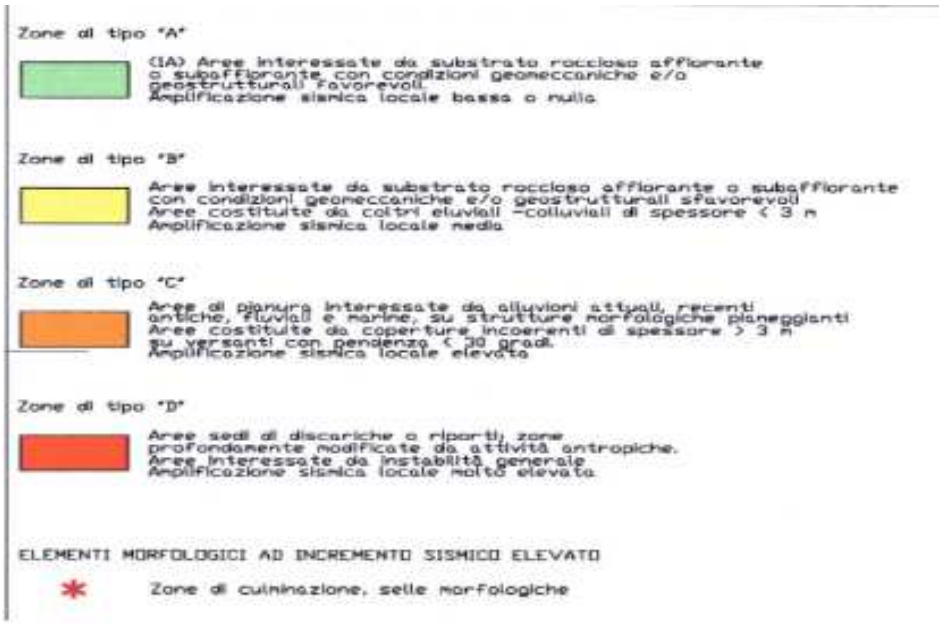
Vincoli
D.M. 1 dicembre 1961
D.M. 1 dicembre 1961
D.M. 24 aprile 1985
D.M. 24 aprile 1985
D.M. 4 febbraio 1956
D.M. 4 febbraio 1956, n. 700
Dlgs. 42/2004
Dlgs. 42/2004

2.2.2.1 *Geologia, idrogeologia e sismica*

Il Comune di Andora è stato classificato come zona a grado 2 ai sensi della D.R.G. 1362/2010 "Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Liguria".



Legenda



E' stata definita la Carta di Microzonazione sismica di livello 2, presente nella sopra riportata tavola geologica di dettaglio, che individua n. 4 microzone alle quali é associata una stima del fattore di amplificazione sismico locale. In base alle amplificazioni sismiche, alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche ed al tipo di intervento previsto nei vari sub-ambiti, la fattibilità geologica accertata è legata all'applicazione.

2.2.2.2 *Aspetti idraulici*

Dall'analisi della Carta del Reticolo Idrografico è stato individuato un rio, come si evince dalla Tav. 1 del PUO.

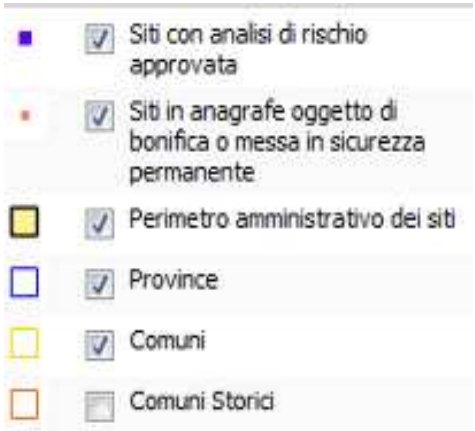
Dalla osservazione dell'area di progetto si evince che le nuove edificazioni risultano ubicate al di fuori delle fasce di inedificabilità assoluta del rio preso in considerazione.

2.2.2.3 *Contaminazione dei suoli e bonifiche*

Nel Comune di Andora sono presenti siti individuati dall'anagrafe regionale dei siti da bonificare o da siti con in corso bonifiche, come evidenziato dalla cartografia sotto riportata:

Scala Approssimata 1:6771

Legenda:



2.2.2.4 *Gestione acque*

<u>Acquedotto</u>

La linea dell'acquedotto cittadino a servizio del nuovo intervento ad un primo esame risulta opportunamente dimensionata per consentire una adeguata fornitura ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali e servizi portuali essendo stato ridotto il carico insediativo.

Rete di raccolta acque bianche

La parte non insediata dell'area sarà percorsa da una idonea rete di canalizzazione in parte superficiale ed in parte interrata.

L'acqua piovana delle aree impermeabili sarà raccolta se necessario in vasche di accumulo che saranno progettate nella fase definitiva. Analogamente l'acqua piovana dei parcheggi pubblici e delle strade limitrofe sarà raccolta in vasche di accumulo dotate di vasca di prima pioggia o sistemi equivalenti. Le vasche avranno funzione irrigua per le zone di verde pubblico. Gli accumuli saranno ampiamente sufficienti a garantire una autonomia maggiore di un mese per ogni area da irrigare.

Rete di raccolta acque nere

Prima del rilascio dei titoli abilitativi, qualora nel comune di Andora non fossero ancora attuati gli interventi per la tutela delle acque dalla pianificazione di settore, si provvederà alla realizzazione all'interno dell'ambito di PUO di uno o più impianti autonomi per il trattamento delle acque reflue che saranno progettati nella fase definitiva/esecutiva.

2.2.2.5 Gestione rifiuti

I rifiuti urbani saranno raccolti nelle predisposte isole ecologiche come evidenziato nell'elaborato grafico Tav 3. Tali aree di raccolta rifiuti avranno uno spazio sufficiente per almeno 2 contenitori per rifiuti misti, 1 contenitore per la plastica e lattine, 1 contenitore per la carta e 1 contenitore per il vetro.

Gestione terre e rocce da scavo

La natura del contesto è tale da fare ritenere che non sussistano problematiche rilevanti sotto il profilo ambientale per quanto riguarda la gestione dei terreni di scavo.

Le movimentazioni previste sono dell'ordine dei 13.500 mc con una significativa riduzione rispetto al progetto definitivo approvato.

Il materiale di scavo sarà riutilizzato in parte per le sistemazioni di progetto.

Il materiale in esubero sarà gestito, previa verifica qualitativa, secondo norma (art. 41 bis Legge 98/2013).

2.2.2.6 Energia

Risparmio energetico

Gli interventi previsti in progetto soddisferanno ampiamente i requisiti normativi minimi delle vigenti leggi in materia di risparmio energetico. In particolare saranno installati pannelli solari

termici e fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati a destinazione commerciale, cantiere navale , pescatori e servizi portuali.

La copertura percentuale del fabbisogno di energia termica prodotta da fonti di energia rinnovabile per la produzione di acqua calda sanitaria e la potenza di picco dei pannelli fotovoltaici previsti soddisfa abbondantemente il minimo di legge del 50% dei fabbisogni di energia degli edifici previsti.

Risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili ulteriori rispetto ai minimi normativi

Il PUO prevede l'applicazione di tecniche certificate ai sensi della normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici e produzione di energia da fonti rinnovabili, che garantirà una efficienza energetica molto superiore a quanto obbligatorio in base alla normativa vigente.

Con le soluzioni impiantistiche e con la tipologia costruttiva in bioedilizia e di isolamento delle superfici orizzontali e verticali opache previste gli edifici avranno consumi quasi trascurabili.

Risparmio energetico per minore dispersione termica

La contenuta trasmittanza delle pareti permetterà una classificazione degli edifici secondo il regolamento regionale del 22 gennaio 2009 n° 1 e s.m.i., in classe A od A+.

2.3 Verifica di coerenza esterna

La seguente matrice illustra schematicamente per ogni comparto ambientale gli obiettivi dei diversi Piani e Programmi pertinenti il PUO in oggetto.

	Obiettivi di sostenibilità	**Verifica di coerenza**
ARIA		
Piano regionale di risanamento e tutela della qualità dell'aria e per la riduzione dei gas serra La Regione Liguria con DGR n. 44 del 24/01/2014 ha adottato, ai sensi del D.Lgs. 155/2010, la zonizzazione del territorio regionale secondo tre tipologie di inquinanti: - SO2/NO2/Benzene/CO/ PM; - Ozono e BaP; - Metalli (Pb, As,Cd, Ni) ; e ha classificato le zone con riferimento a ciascun inquinante in base al superamento delle soglie di valutazione indicate dal decreto.	Il Piano regionale, tra le azioni prioritarie per ridurre le fonti di emissione, prevede azioni specifiche sul traffico urbano, gli impianti termici civili e le navi in stazionamento nei porti. Per quanto riguarda la prima zonizzazione (unica rilevante rispetto al contesto in esame), il Comune di Andora appartiene alla zona: *costa ad alta pressione antropica*. Da un punto di vista qualitativo, analogamente agli altri comuni che fanno parte della zonizzazione di cui sopra, le criticità (concentrazioni superiori alle soglie di attenzione) riguardano gli ossidi d'azoto e le	Ai fini del presente Rapporto, risultano pertinenti gli aspetti relativi a traffico urbano e consumi nel settore civile, che devono tuttavia essere considerati relativamente al carico insediativo, (nonché alla tipologia di insediamenti previsti) e che pertanto risultano scarsamente rilevanti se non trascurabili.

	polveri (PM10), mentre altri inquinanti (SO2, CO, Benzene) presentano concentrazioni (stimate) inferiori o intermedie tra i livelli inferiori e superiori di attenzione.	
ENERGIA		
Piano energetico ambientale regionale. SEAP	Il piano prevede azioni per il contenimento dei consumi da fonte fossile. Il SEAP promuove azioni per incentivare l'installazione di impianti fotovoltaici per le nuove costruzioni e di impianti solari termici sulle strutture di accoglienza	Il PUO prevede azioni specifiche per il contenimento dei consumi nel settore edilizio e per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Le prestazioni previste superano i minimi imposti dalla normativa di settore.
ACQUA		
Il Piano di Tutela delle acque è stato approvato dal Consiglio Regionale nel novembre 2009 con Deliberazione n. 32. Con la delibera n.1806 del 30 dicembre 2014 la Giunta regionale ha adottato lo schema di aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque, al fine di avviare la fase di consultazione pubblica nell'ambito della VAS (in corso). Piani d'ambito per depurazione e dotazione idrica. LR 4/2012 – Misure urgenti tutela dell'acque. Piani stralcio per il bilancio idrico.	Il bacino idrico pertinente al Comune di Andora è quello del Torrente Merula, che presenta una superficie dell'ordine dei 50 kmq, nell'ambito del quale sono stati individuati due corpi idrici fluviali. Il corpo idrico sotterraneo individuato è di tipo AV 1.1 (Acquifero prevalentemente freatico con locali confinamenti). Il corpo idrico costiero interessato è quello Diano Marina-Andora. Sotto il profilo qualitativo, i corpi idrici superficiali interni individuati sono stati classificati entrambi buono, relativamente allo stato chimico, e rispettivamente buono e scarso (4272li) per quanto riguarda lo stato ecologico. Quest'ultimo è stato anche individuato come corpo idrico a rischio sotto il profilo dell'alterazione morfologica. Il corpo idrico marittimo costiero risulta di qualità buona rispetto a tutti i criteri presi in considerazione (stato ecologico, stato ecologico comprensivo delle sostanze chimiche "non prioritarie", stato chimico riferito alle sostanze chimiche "prioritarie", stato complessivo). L'acquifero vallivo sotterraneo individuato è stato classificato come buono, sia sotto il profilo qualitativo, sia sotto il profilo quantitativo e non è stato inserito tra quelli a rischio.	Il comune di Andora rientra tra quelli di cui all'allegato alla Legge 4/2012 (i cui termini di validità sono scaduti). Prima del rilascio dei titoli abilitativi, qualora nel comune di Andora non fossero ancora attuati gli interventi per la tutela delle acque dalla pianificazione di settore, si provvederà alla realizzazione all'interno dell'ambito di PUO di uno o più impianti autonomi per il trattamento delle acque reflue che saranno progettati nella fase definitiva/esecutiva.
ASSETTO GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO,		

SISMICA		
Piano di Bacino PUC	Il Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico che interessa l'area del PUO in esame è quello dell'Ambito di rilievo regionale del torrente Merula. Il PUC integra il PdB con la micro zonizzazione sismica.	L'area di PUO è esterna alle fasce di inondabilità;
RIFIUTI		
Piano provinciale Con la delibera n.1801 del 27 dicembre 2013 è stato adottato il nuovo Piano Regionale di Gestione dei rifiuti e delle bonifiche che è stato sottoposto a procedura di VAS secondo quanto previsto dalla L.R. n.32/2012. Il 22 dicembre 2014 la Giunta regionale ha deliberato la proposta di approvazione al Consiglio regionale del nuovo Piano di gestione dei rifiuti per la Liguria.	Il piano provinciale risulta di fatto superato dal nuovo schema di piano regionale in fase di approvazione.	Le previsioni insediative, date le loro dimensioni, risultano irrilevanti rispetto ai parametri del piano.
BIODIVERSITÀ		
Rete ecologica regionale Sistema provinciale delle aree di interesse naturalistico ambientale	L'ambito del PUO non è interessato dalla Rete ecologica regionale E' inoltre non è interessato da area protetta provinciale.	Il PUO contiene indicazioni progettuali relative alle aree naturali e seminaturali.

2.3.1 Interazione con altri progetti pertinenti livelli territoriali sovraordinati

Non si segnalano interazioni del PUO con altri piani e progetti.

2.3.2 Presenza di progetti/piani assoggettati a VIA, Screening, VAS, AIA

Nell'ambito territoriale in cui ricade il PUO in esame non sono presenti progetti soggetti a procedure di VIA, Screening e AIA.

Si fa presente che il PUO di che trattasi è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS e che con il provvedimento dirigenziale n. 59 del 20.09.2019 è stato e determinato la non assoggettabilità a VAS con le prescrizioni dei vari enti intervenuti **(ALLEGATO 1)**;

2.3.3 Descrizione del processo partecipativo attivato

Non si segnalano attività specifiche al di fuori degli incontri istituzionali attivati per la condivisione del progetto.

2.3.4 Descrizione dello stato di attuazione del corrispettivo di piano vigente

Non pertinente.

2.3.5 SGA e PAES

Il Comune di Andora è dotato di un sistema di gestione ambientale ai sensi della ISO 14001.

Gli obiettivi di politica ambientale, approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 20,07,2015, sono i seguenti:

- adottare criteri tesi al rispetto dell'Ambiente nella gestione delle proprie forniture (acquisti verdi);
- razionalizzare i servizi di acquedotto, fognatura e depurazione in conformità D. Lgs. 267/2000 Art. 113 e D. Lgs 152/2006;
- migliorare la gestione degli scarichi idrici nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia ed economicità;
- migliorare le strutture necessarie al collettamento delle acque reflue con specifici interventi volti alla prevenzione delle perdite;
- razionalizzare l'uso della risorsa idrica alla luce dell'avvenuto miglioramento della rete di distribuzione dell'acquedotto;
- promuovere ulteriormente l'incremento della raccolta differenziata dei rifiuti attraverso una continua sensibilizzazione dell'utenza e un continuo miglioramento del servizio offerto alla cittadinanza;
- attuare le strategie mirate ad ottimizzare la viabilità nel territorio comunale individuate dal Piano Urbano del traffico;
- svolgere attività divulgative/informative ai cittadini ed ai turisti, ai fini del rispetto ambientale, con particolare attenzione alla sensibilizzazione nelle scuole;
- monitorare i consumi di risorse energetiche, continuando ad incrementare l'adozione di tecnologie a basso consumo e fonti energetiche rinnovabili;
- migliorare la risposta alle sollecitazioni dei cittadini in campo ambientale, anche attraverso l'utilizzo di un sistema software di controllo delle attività di manutenzione e gestione del personale addetto;
- migliorare la prevenzione e la risposta alle emergenze ambientali;
- integrare gli strumenti di pianificazione urbanistica con le esigenze di tutela ambientale e promuovere lo sviluppo in un'ottica di sostenibilità;
- assumere e mantenere in atto iniziative per la tutela della costa e degli arenili.

(http://www.comune.andora.sv.it/IT/Page/t04/view_html?idp=262#sthash.0BmnmUMT.dpuf).

Il Comune aderisce altresì al Patto dei Sindaci nell'ambito del quale è stato elaborato uno specifico Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) approvato nel gennaio 2013.

(http://www.comune.andora.sv.it/IT/Page/t01/view_html?idp=499)

I risultati che si prevede di ottenere in termini di diminuzione delle emissioni di CO2 per settore sono i seguenti:

- Settore pubblico - 39,8%

- Settore privato (residenziale e terziario) - 23%
- Mobilità - 16%
- Produzione di energia da fonte rinnovabile + 9%

Le azioni previste sono illustrate in 18 schede elencate per gruppi nella tabella seguente. A fianco di ogni azione è riportato il risparmio previsto in termini di emissioni di CO2.

2.4 Scenario socio-economico di riferimento[1]

Andora negli ultimi 30 anni ha raddoppiato il numero dei residenti che ad oggi ammontano a circa 8.000.

Da un'economia basata principalmente sull'agricoltura sviluppata nel suo ampio entroterra la città ha assunto progressivamente una identità turistica a partire dagli anni Sessanta. Oggi durante la stagione estiva la popolazione giunge a toccare i settantamila abitanti.

L'economia locale è così ripartita: agricoltura 4%, industria (con prevalenza dei comparti alimentare, cantieristico, cartario, chimico, edile) 20%, terziario, servizi e altre attività 76%.

Rilevante è la dotazione di strutture ricettive che offrono una vastissima possibilità di soggiorno.

2.4.1 Situazione demografica e occupazionale

Come si evince dalla tabella seguente la popolazione di Andora risulta in costante crescita. Nel 2012 la popolazione residente ammontava ad oltre 7.500 abitanti.

Anno	Residenti	Variazione
1861	1.940	
1871	1.844	-4,9%
1881	1.950	5,7%
1901	1.753	-10,1%
1911	1.675	-4,4%
1921	1.803	7,6%
1931	2.131	18,2%
1936	2.284	7,2%
1951	2.464	7,9%
1961	3.328	35,1%
1971	4.695	41,1%
1981	6.068	29,2%
1991	6.564	8,2%

1Dati desunti da:
- PAES del Comune di Andora
- http://www.comuni-italiani.it/

2001	6.767	3,1%
2012	7.523	11,2%

L'incremento della popolazione è dovuto in parte ad un afflusso di stranieri ed in parte allo spostamento dei residenti dai comuni confinanti.

Per quanto riguarda l'occupazione i dati disponibili sono a livello provinciale e risalgono al 2009; all'epoca la provincia di Savona risultava posizionata meglio rispetto alle altre province liguri e alla media nazionale. Il tasso di disoccupazione si attestava al 4,9%, inferiore sia al dato regionale (5,7%) sia a quello nazionale (7,8%).

Ad Andora al 2009 erano attive 1.215 imprese, più del 50 % delle quali nel settore terziario. Infine dal 2005 al 2009 si registra un incremento di circa il 20% delle imprese attive.

2.4.2 Il turismo

Come detto precedentemente l'economia di Andora si basa in gran parte sul turismo; molte sono le azioni condotte a livello comunale per creare le condizioni più favorevoli al settore tra cui:

- snellimento delle procedure per la creazione di nuove strutture ricettive, agrituristiche, bed & breakfast e per l'ampliamento di quelle esistenti;
- organizzazione di manifestazioni volte alla valorizzazione del territorio.

I flussi turistici si ripartiscono in un 30 % circa di stranieri e per il 70 % di italiani.

Vista l'elevata percentuale di seconde case, il Comune di Andora nei periodi di massimo afflusso turistico vede aumentare a dismisura la propria popolazione. Questo fenomeno comporta chiaramente squilibri infrastrutturali ed ambientali. Secondo statistiche nazionali dell'Automobile Club Italia e dell'Osservatorio Nazionale del Turismo circa il 63 % dei turisti italiani si muove in auto per raggiungere le località balneari mentre solamente un 10 % utilizza il treno. Ulteriori fenomeni di amplificazione di tali numeri sono da ricondursi alla presenza di seconde case e alla tipologia di turisti più tipicamente rappresentata da famiglie o anziani il cui ricorso all'automobile come mezzo di spostamento si avvicina a quote pari 100 %.

2.4.3 Parco edilizio

Andora è caratterizzata dall'esistenza di un vasto patrimonio edilizio destinato a seconde case. Risulta infatti che delle 12.379 censite nel 2010 circa 9.000 sono seconde case. Dal censimento emerge che una percentuale significativa del parco edilizio risale al periodo degli anni '60-'80.

2.5 Peso insediativo

Il peso insediativo del PUO è dovuto alle destinazioni previste che sono commerciali, direzionali, artigianale, pescatori e servizi portuali, il quale produce un fabbisogno di aree a servizi ampiamente assolto dalla disponibilità di parcheggi pubblici e aree verdi attrezzate.

Richiesta standard P.U.C.		Standard conseguiti	
Parcheggi Pubb.	Verde Pubb.	Parcheggi Pubb.	Verde Pubb.
2.052	**2.052**	**4.175,5**	**9.503,94**

3 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Questa parte del documento ha la finalità di definire lo stato, le tendenze e le criticità delle componenti ambientali e antropiche pertinenti, valutare la coerenza interna del Piano e valutare gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti descrivendo le misure di compensazione/mitigazione adottate per il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità.

3.1 Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente

3.1.1 Aria e fattori climatici, mobilità

Come anticipato al capitolo precedente, la tipologia degli insediamenti e la loro consistenza non sono tali da risultare rilevanti rispetto allo stato o alle tendenze di questa componente ambientale. L'intervento proposto risulta coerente rispetto ai seguenti obiettivi di sostenibilità esplicitati nella politica ambientale del Comune:

- incrementare l'adozione di tecnologie a basso consumo e fonti energetiche rinnovabili;
- integrare gli strumenti di pianificazione urbanistica con le esigenze di tutela ambientale e promuovere lo sviluppo in un'ottica di sostenibilità.

3.1.2 Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

Il Comune di Andora non risulta affetto da particolari problematiche relativamente all'approvvigionamento idrico. Per quanto riguarda la tutela della risorsa, l'acquifero interessato risulta in condizioni buone sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo. Risulta invece critico il settore della depurazione (il Comune è inserito nell'ex allegato 1 di cui alla LR 4/2012 oggi decaduta).

Nelle more dell'attuazione degli interventi previsti dalla pianificazione di settore (collettamento degli scarichi al depuratore di Imperia) nel Progetto di PUO è stato previsto che prima del rilascio dei titoli abilitati in fase di progettazione definitiva/esecutiva saranno puntualmente ubicati e dimensionati gli impianti di trattamento a servizio dei nuovi insediamenti.

Interventi volti al contenimento dei consumi idrici sono stati altresì previsti a livello di progetto e nelle norme di attuazione, talché gli obiettivi di sostenibilità ambientale previsti dalla politica ambientale dei comune, e che vengono di seguito richiamati:

- razionalizzare i servizi di acquedotto, fognatura e depurazione in conformità D. Lgs. 267/2000 Art. 113 e D. Lgs 152/2006;
- migliorare la gestione degli scarichi idrici nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia ed economicità;
- migliorare le strutture necessarie al collettamento delle acque reflue con specifici interventi volti alla prevenzione delle perdite;
- razionalizzare l'uso della risorsa idrica alla luce dell'avvenuto miglioramento della rete di distribuzione dell'acquedotto;

possono considerarsi soddisfatti.

3.1.3 Suolo sottosuolo

Consumo di suolo

Il PUO prevede l'impianto di edifici in sostituzione di quelli esistenti, la realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree oggi gerbide a ridosso dello specchio acqueo e alcuni manufatti vengono realizzati sulle strutture di sopraflutto e sottoflutto realizzate per l'ampliamento del porto turistico.

Contaminazione dei suoli e bonifiche

Il PUO non interferisce con i siti individuati dall'anagrafe regionale dei siti da bonificare o da siti con in corso bonifiche.

Cave e discariche

Nell'area di intervento non sono presenti né cave, né discariche.

Aspetti Geologici, Geomorfologici

L'intervento, compatibile con la pianificazione di settore, presenta qualche criticità sotto questo profilo come evidenziato dalla relazione geologica geotecnica a corredo del PUO.

Aspetti Idraulici

Anche per gli aspetti idraulici l'intervento risulta compatibile con la pianificazione di settore e non presenta criticità particolari sotto questo profilo.

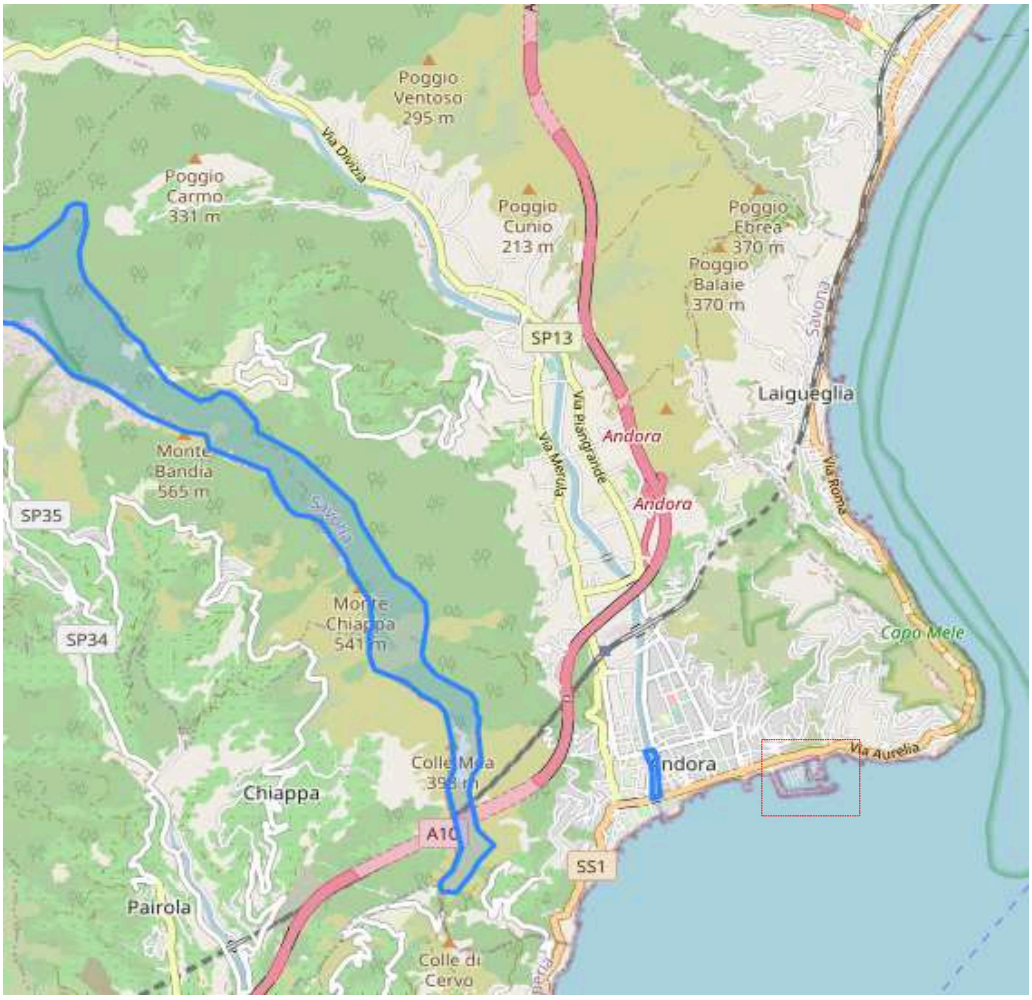
3.1.4 Biodiversità e Aree Protette

L'ambito del PUO non è interessato dalla Rete ecologica regionale.

Scala Approssimata 1:27084

PUO sovrapposto alla rete ecologica regionale

Il PUO inoltre non è interessato da area protetta provinciale.



3.1.5 Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

In merito alla presenza di beni tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nell'area di progetto non sono presenti vincoli monumentali, bensì l'area di PUO è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ai sensi del DM 04-02-195.

Per quanto concerne il PTCP, Assetto insediativo, l'area di intervento ricade nei seguenti regimi:

- AICO

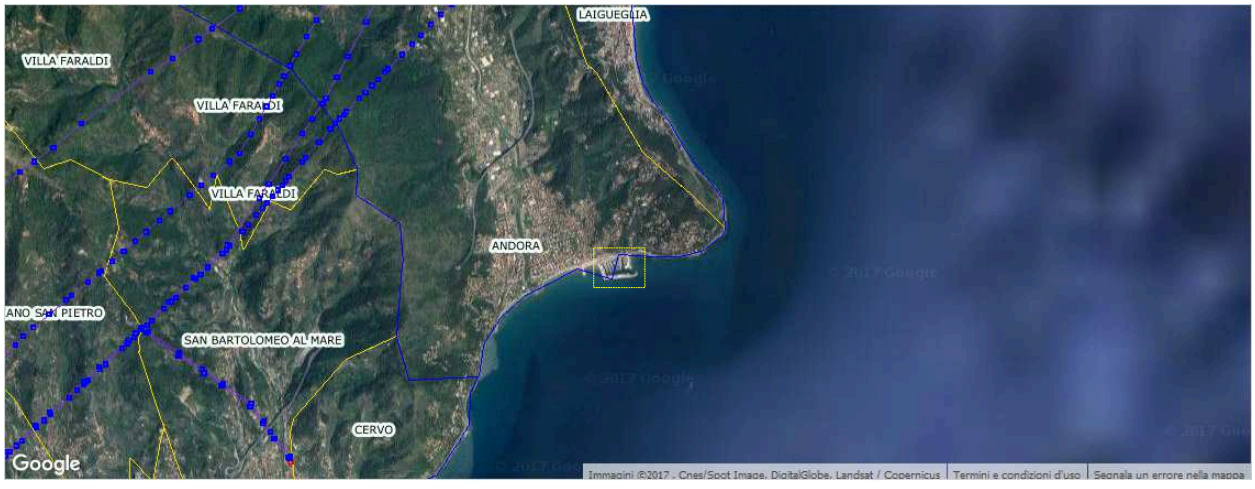
Nell'area e nelle sue vicinanze non sono presenti Manufatti emergenti.

3.1.6 Inquinamento Acustico

Pur non essendo stata effettuata specifica valutazione previsionale d'impatto acustico, vista la tipologia dell'intervento e la sua localizzazione, si ritiene che il nuovo insediamento sia compatibile con il clima acustico dell'area ed al tempo stesso che non produca impatto acustico.

3.1.7 Inquinamento Elettromagnetico

Le aree di PUO non sono percorse da elettrodotti.



Catasto elettrodotti (cartografia www.ambienteinliguria)

Limite di PUO

3.1.8 Aspetti energetici e ambientali delle costruzioni

Il progetto ha analizzato e affrontato le seguenti tematiche:

- prestazioni dell'involucro e contenimento dei consumi energetici;
- efficienza energetica degli impianti;
- fonti energetiche rinnovabili;
- sostenibilità ambientale.

Gli aspetti peculiari del progetto sono sintetizzati nel paragrafo *2.1.3.5 Energia* del presente documento.

3.1.9 Gestione acque

Per migliorare la sostenibilità ambientale dell'intero complesso polifunzionale il progetto prevede l'istallazione e l'utilizzo dei seguenti accorgimenti:

- ogni unità immobiliare è dotata di autonomo contatore di acqua potabile;
- per la riduzione dei consumi di acqua potabile sono previsti sugli erogatori i frangi getto, in alcuni casi sono previsti sistemi di erogazione con rubinetti a getto temporizzato, mentre le cassette di scarico dei servizi igienici sono del tipo duale con scarichi di volumi di acqua diversificati;

Relativamente allo smaltimento dei reflui, è prevista la realizzazione di due sistemi di fognature separate e fra loro indipendenti:

- una rete riservata unicamente alle acque provenienti dagli scarichi dei servizi igienici e dagli usi a questi assimilabili;
- una terza rete di fognatura distinta e separata dalle precedenti che avrà la funzione di raccogliere esclusivamente le acque meteoriche provenienti dalle superfici scoperte pavimentate adibite a viabilità e parcheggio e dalle superfici a verde della copertura.

3.1.10 Gestione rifiuti

Nell'anno 2013 (ultimo dato disponibile), la produzione di rifiuti urbani è risultata pari a 7.940 t.

La percentuale di raccolta differenziata è pari al 32,5%. L'incremento rispetto all'anno precedente è stato pari ad oltre 5 punti percentuali. Rispetto al 2011, l'incremento è stato di quali 8 punti. Si tratta pertanto di un trend in crescita consolidata.

I rifiuti indifferenziati sono conferiti alla discarica del Boscaccio di Vado Ligure. Le frazioni differenziate sono conferite al Centro di Raccolta di Andora dal quale sono avviate a recupero.

Dall'ottobre 2013 è stata attivatala raccolta differenziata porta a porta nelle frazioni di Mulino Nuovo, Duomo, Garassini e Conna di Andora.

Anche l'olio alimentare usato e di frittura è oggetto di raccolta differenziata.

Il carico insediativo previsto non è tale da risultare critico rispetto ai parametri caratteristici di cui sopra.

3.1.11 Salute e qualità della vita

Il PUO prevede la realizzazione di edifici in bioedilizia e consente la connessione con i percorsi ciclopedonali verso la direzione di levante e di ponente, ed inoltre permette la connessione con i sentieri naturalistici dell'immediato entroterra. Inoltre sono previste la realizzazione di spazi collettivi per manifestazioni ispirate alla cultura del mare e alla alimentazione tipica regionale, e spazi per aree giochi.

Si segnala infine che nell'area non sono presenti impianti a rischio di incidente rilevante.

4 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

4.1 Valutazione sintetica degli effetti cumulativi

Nella tabella seguente sono riassunte le considerazioni sulle pressioni rispetto alle diverse componenti ambientali e territoriali del PUO.

Pressioni ambientali	
Componenti	**Stato attuale**
Consumo di suolo	SA 5000 mq su un'estensione superficiaria pari a 74.897 mq
Servizi idrici integrati	Il comune di Andora rientra tra quelli di cui all'ex allegato alla Legge 4/2012 (i cui termini di validità sono scaduti)
Gestione rifiuti	Non sono presenti criticità
Servizi (aree verdi, scuole)	Non sono presenti servizi
Interessamento rete ecologica	Non interessato
Popolazione esposta a scarsa qualità dell'aria, rumore, inquinamento elettromagnetico	Non presente
Popolazione esposta a rischio idrogeologico	Non presente

5 CARTOGRAFIA SINTETICA (COERENZA LOCALIZZATIVA)

In questo capitolo sono sintetizzati gli elementi ambientali/territoriali pertinenti il contesto di riferimento ed i relativi stralci cartografici.

Ente di riferimento	**Tema**	**Cartografia**
Regione	Aree protette provinciali	Tematismo assente
Regione	Rete ecologica regionale	Vedi stralcio cartografico pagina 18
Regione	Reticolo idrografico	Vedi stralcio cartografico Tav 1 di PUO
Regione	Piano di bacino T. Merula	Vedi stralcio cartografico Tav 1 di PUO
	Piano di bacino T. Merula	Vedi stralcio cartografico Tav 1 di PUO
	PUC Carta della zonizzazione sismica	Vedi stralcio cartografico pagina 4
Comune	Aree soggette a vincolo idrogeologico	Vedi stralcio cartografico pagina 9
Regione	Sorgenti fisse di inquinamento elettromagnetico: elettrodotti	Vedi stralcio cartografico pagina 19
Direzione regionale Beni culturali e paesaggistici della Liguria	Aree tutelate ai sensi dell'art 142 del Codice e ai sensi DM del 04.02.1956	Vedi stralcio cartografico pagina 9

COMUNE DI ANDORA

PROVINCIA DI SAVONA

SETTORE AMBIENTE

Provv. n. 59 del 20.09.2019

OGGETTO: P.U.O. A MODIFICA DELLO SUA APPROVATO CON PROVVEDIEMNTO FINALE IN DATA 16/03/2010 – TRCO2 IN AGGIORNAMENTO AL PUC – VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA L.R. N. 32/20012.

IL DIRIGENTE DELL'AREA III

PREMESSO:

- che in data 04.01.2018 è stata sottoscritta Convenzione tra l'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio e la Provincia di Savona per l'esercizio delle funzioni di supporto tecnico all'espletamento delle competenze in merito a VAS e verifica di assoggettabilità a VAS delegate ai Comuni ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n. 12 del 10 agosto 2012 e s.m. e i., ovvero:
a) procedere all'istruttoria della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi degli art. 10 della L.R. n. 32/2012 in riferimento ai piani e programmi di cui all'art. 3 della L.R. n. 32/2012 di cui al relativo Rapporto ambientale;
b) procedere all'istruttoria per la verifica di assoggettabilità alla VAS in riferimento ai piani e programmi di cui all'art. 3 della L.R. n. 32/2012 di cui al relativo Rapporto preliminare, al fine di accertare se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ai sensi dell'art. 13 della richiamata legge regionale;
c) rendere all'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio la relazione finale dell'istruttoria espletata e motivata proposta di provvedimento finale nei termini previsti dalla L.R. n. 32/2012 per l'adozione dei provvedimenti in capo all'Unione dei Comuni quale autorità competente ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 32/2012;

DATO ATTO:
- che la Legge Regionale 10 agosto 2012, n. 32 recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale)", ed in particolare gli articoli 3, 5 e 13, che prevedono rispettivamente:
  - le tipologie di piano o programma e le rispettive modifiche, che hanno un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale, comprese quelle relative ai piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti

Via Cavour, 94 – C.A.P. 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244
Partita I.V.A.: 00135420099
PEC: protocollo@cert.comunediandora.it – sito internet: www.comune.andora.sv.it

nonché le loro modifiche, con effetti potenziali sull'ambiente nei casi all'uopo indicati in legge;
- la competenza del Comune, quale autorità preposta alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ed alla verifica di assoggettabilità dei piani e programmi di cui all'articolo 3, in relazione ai quali le discipline di settore non prevedono l'approvazione o l'espressione di assensi, intese, pareri obbligatori da parte della Regione;
- la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS dei piani e dei programmi, che si conclude con l'espressione, da parte dell'autorità competente, di un provvedimento motivato di verifica con efficacia vincolante, che assoggetta o esclude il piano o il programma dalla valutazione, e detta le eventuali prescrizioni, tenuto conto dei pareri delle autorità competenti in materia ambientale all'uopo consultate;

CONSIDERATO altresì:
- che con Deliberazione Consigliare del Comune di Andora n. 59 del 26.10.2016 è stato approvato l'atto di indirizzo per "adozione PUO a modifica dello SUA approvato con provvedimento finale in data 16.03.2010 – Distretto di Trasformazione Tr-Co2 in variante al PUC";

- che con la delibera del Consiglio dell'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio n. 6 del 17.02.2017, con la quale è stato espresso ai sensi dell'art. 59 punto 2 l'assenso all'adozione del PUO di iniziativa pubblica denominato "PUO a modifica dello SUA approvato con provvedimento finale in data 16.03.2010 – Distretto di Trasformazione TR-CO2 in variante al PUC";

- che in data 11.04.2017 si è svolta la conferenza dei servizi in forma simultanea modalità sincrona per l'approvazione del PUO in oggetto riportato;

- che ai sensi dell'art. 38 comma 2° lett. a) della L.R. 36/97, gli atti deliberanti di cui sopra, comprensivi di tutti gli elaborati del progetto sono stati depositati a libera visione del pubblico per trenta giorni consecutivi a far data dal 17.05.2017, presso l'ufficio Urbanistica, previo avviso affisso all'Albo Pretorio on line del Comune di Andora dal giorno 17.05 .2017 al giorno 16.06.2017 e pubblicato sul BURL;

- che in data 19.06.2017 è stato certificato dall'Ufficio Pubblicazioni che il rende noto di cui sopra è stato affisso all'albo pretorio di questo ente nel periodo dal 17.05.2017 al 16.06.2017, e che nel suddetto periodo non sono pervenute opposizioni e/o osservazioni;

- che con la nota del 03.09.2018 prot. n. 19848 l'Ufficio urbanistica provvedeva alla trasmissione degli elaborati di adozione del PUO per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 32/2012 alla Regione Liguria;

- che la Regione Liguria con la nota prot. n. PG/2019/65482 del 27.02.2019 allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO A)**, ha evidenziato che il PUO adottato non rinvengono varianti al PUC vigente riconducibili alla fattispecie di cui

all'art. 44 della L.R. n. 36/97 quindi di approvazione regionale, in quanto le modifiche proposte devono configurarsi quali aggiornamenti al PUC ai sensi dell'art. 43 della .R. n. 36/97 e pertanto di competenza comunale, e di conseguenza anche le verifiche ambientali ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. n. 32/2012;

DATO ATTO altresì:
- che in data 28.02.2019 con nota prot. n. 4867, l'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio, in quanto autorità competente ai sensi dell'art. 5 della citata L.R. 32/2012, ha avviato il procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS *ex* art. 13 della L.R. 32/2012 relativo all'aggiornamento in oggetto con la Provincia di Savona ai sensi della convenzione sopra richiamata;

- che in data 18.03.2019 con nota prot. n. 6591 l'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio, in quanto autorità competente ai sensi dell'art. 5 della citata L.R. 32/2012, sentito il Comitato VAS ha inviato la richiesta di parere agli Enti coinvolti per l'espressione dei propri pareri entro 30 giorni dal ricevimento ai sensi della L.R. n. 32/2012;

- che Regione Liguria, Dipartimento territorio, ambiente infrastrutture e trasporti, vice direzione generale ambiente, Settore assetto del territorio con nota del 23.04.2019 prot. n. PG/2019/122965 allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO B)**, in relazione ai soli aspetti inerenti la compatibilità con la Pianificazione di bacino no si riscontrano significativi impatti relativi alla suscettività al dissesto o alla pericolosità idraulica;

CONSIDERATO:
- che in data 30.05.2019 il Comitato VAS della Provincia di Savona in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO C)**, rilevando la necessità demandare alla Regione Liguria Settore difesa del suolo di Savona e Imperia la valutazione della compatibilità geomorfologica, idrogeologica e geotecnica per le aree soggette a liquefazione;

- che Regione Liguria Dipartimento territorio, ambiente infrastrutture e trasporti, vice direzione generale ambiente, Settore assetto del territorio con nota del 30.05.2019 prot. n. PG/2019/160728 allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO D)**, in relazione agli aspetti sismici art. 89 del DPR n. 3890/2001 ha espresso parere favorevole;

- che Regione Liguria Settore Difesa del suolo di Savona e Imperia con nota assunta agli atti di questa amministrazione in data 09.08.2019 prot. n. 18120 allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO E)**, e integrato successivamente in data 11.09.2019 prot. n. 18730 allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO F)**, non esclude la compatibilità dell'intervento con la normativa di Piano di Bacino, e in merito alle aree B2 potrà essere rilasciato solo a seguito della

presentazione del progetto definitivo che definisca esattamente le caratteristiche geotecniche dei terreni interessati delle opere di fondazione e la precisa definizione.

PRESO ATTO:
- che con nota assunta agli atti di questa amministrazione in data 13.03.2019 prot. n. 10502 il Comitato Tecnico Provinciale - VAS nella seduta del 11.09..2019, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO G)**, ai sensi della convenzione sopra richiamata, quale soggetto incaricato per l'esercizio delle funzioni di supporto tecnico all'espletamento delle competenze in merito a VAS e verifica di Assoggettabilità a VAS delegate all'Unione dei Comuni ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 32/2012, ritenendo "*…..alla luce del confronto avvenuto durante il tavolo tecnico VAS, visti gli esiti delle consultazioni, così come comunicato dal Comune, ritiene che lo stesso al momento della ricezione dell'integrazione del parere espresso da Regione Liguria Settore difesa del suolo Savona e Imperia a conferma dell'assenza di impatti significativi e rilevanze ambientali sul sito di riferimento, potrà dar corso alla chiusura del procedimento VAS. Il Comune nella fase di progettazione definitiva da sottoporre alla Conferenza dei Servizi dovrà presentare la documentazione aggiornata con il recepimento delle richieste impartite dagli Enti anche nell'ambito del presente procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e dovrà ottenere il parere vincolante degli uffici regionali della difesa del suolo*";

RITENUTO che alla luce delle argomentazioni sopra svolte, degli elementi indicati nel Rapporto Preliminare agli atti, nonché del parere del Comitato VAS rilasciato dalla Provincia di Savona sopra richiamato, dei pareri Regione Liguria Settore Difesa del suolo Savona e Imperia sopra richiamati, di non di escludere, ai sensi dell'art. 13, comma 6 della Legge Regionale 10 agosto 2012, n. 32**,** il progetto in oggetto di che trattasi, dalla procedura di VAS di cui all'art. 8 e seguenti della citata L.R. 32/2012 alle condizioni impartite dagli Enti coinvolti nel presente procedimento di cui ai pareri allegati al presente atto facente parte integrante e sostanziale, in merito a "P.U.O. A MODIFICA DELLO SUA APPROVATO CON PROVVEDIEMNTO FINALE IN DATA 16/03/2010 – TRCO2 IN AGGIORNAMENTO AL PUC", di che trattasi;

VISTI gli artt. 5, 8 e 13 della L.R. n. 32/2012;

VISTA la L.R. n. 36/1997;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

DETERMINA

1) di ritenere che le premesse sopra riportate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2) alla luce delle argomentazioni sopra svolte, degli elementi indicati nel Rapporto Preliminare agli atti, nonché del parere del Comitato VAS rilasciato dalla Provincia di Savona sopra richiamato, dei pareri Regione Liguria Settore Difesa del suolo Savona e Imperia sopra richiamati, di non di escludere, ai sensi dell'art. 13, comma 6 della Legge Regionale 10 agosto 2012, n. 32**,** il progetto in oggetto di che trattasi, dalla procedura di VAS di cui all'art. 8 e seguenti della citata L.R. 32/2012 alle condizioni impartite dagli Enti coinvolti nel presente procedimento di cui ai pareri allegati al presente atto facente parte integrante e sostanziale, in merito a "P.U.O. A MODIFICA DELLO SUA APPROVATO CON PROVVEDIEMNTO FINALE IN DATA 16/03/2010 – TRCO2 IN AGGIORNAMENTO AL PUC", di che trattasi;;

3) di pubblicare il presente atto sull'albo on line del Comune di Andora;

4) di demandare l'ufficio urbanistica la pubblicazione per estratto del presente atto sul BURL;

5) di dare atto che il presente atto è esecutivo dalla data di sottoscrizione del dirigente che ne attesta la regolarità amministrativa;

6) che contro il presente provvedimento è ammesso il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, ovvero il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dalla conoscenza/notificazione dell'atto stesso.

IL DIRIGENTE AREA III
ing. Nicoletta Oreggia
firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, INFRASTRUTTURE E TRASPORTI

VICE DIREZIONE GENERALE TERRITORIO

Settore: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E VAS

URBANISTICA

Trasmessa VIA PEC

Genova 27/02/2019

Prot. n. PG/2019/65482

FASC.: 2018/613.17.5/72

All'Unione dei Comuni
Valmerula e Montarosio

Alla c.a. Arch. Ghione

Oggetto: Comune di Andora - Adozione PUO in modifica dello SUA del Distretto di Trasformazione TR CO2 in variante al PUC vigente.

In relazione al PUO in oggetto, esaminata la documentazione inviata ed in particolare la relazione tecnica non si rinvengono varianti al PUC vigente riconducibili alle fattispecie di cui all'art.44 della l.r.n.36/1997 e s.m.e quindi di approvazione regionale, in quanto le modifiche proposte – ivi compresa l'eliminazione della funzione *ricettivo* - devono essere configurate quali aggiornamenti al PUC ai sensi dell'art.43 della citata l.r. 36 e pertanto di competenza comunale.

Quanto sopra comporta che anche le verifiche ambientali, ai sensi dell'art.5, comma 2 della l.r n.32/2012 e s.m. siano di competenza comunale.

Distinti saluti.

Il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e VAS

Arch. Dino Biondi

Il Dirigente del Settore Urbanistica

Arch. Antonio Gorgoni

Settore Pianificazione Territoriale e Vas
REGIONE LIGURIA – Via Fieschi 15 – 16121 GENOVA
Tel.: 010/5484155 – Fax: 010/5488746 -e-mail: pianificazione@regione.liguria.it

REGIONE LIGURIA
DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, INFRASTRUTTURE E TRASPORTI
VICE DIREZIONE GENERALE AMBIENTE
Settore Assetto del Territorio

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Genova, 23/04/2019
Prot. n. PG/2019/122965
Fasc. 2018/G13.12.5/15-30
Allegati:

TRASMISSIONE VIA PEC

Oggetto: Accordo di avvalimento ex DGR 852/2018.
Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio - SV- Comune di Andora. P.U.O. di iniziativa pubblica denominato "PUO a modifica dello SUA approvato con provvedimento finale in data 16/03/2010 - Distretto di trasformazione TR-CO2 in aggiornamento al PUC"
Verifica di assoggettabilità alla VAS ex art.13 l.r. 32/2012 smi
Trasmissione parere in applicazione dell'accordo di avvalimento ex DGR 852/2018 (art. 3, comma 2, lett. c)

- **Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio**
  protocollo@cert.valmerula-montarosio.it
- **REGIONE LIGURIA**
  - **Vice Direzione Generale Ambiente**
  - **Settore Urbanistica**
  - **Settore Pianificazione e VAS**

e p.c. a:

- **Segretario dell'Autorità di Bacino distrettuale Appennino Settentrionale**

La presente riscontra la nota prot. n. 6591 del 18/03/2019, acquisita con prot. n. PG/2019/89564 del 21/03/2019, con la quale è stata trasmessa la documentazione progettuale relativa al PUO in oggetto su supporto informatico (CD). In particolare, gli elaborati progettuali si riferiscono alla stessa documentazione presentata in occasione della Conferenza dei servizi di aprile 2017, integrata con la relazione geologica-tecnica a firma del geol. Vezzaro del febbraio 2019.

In applicazione dell'Accordo di avvalimento sottoscritto in data 29/10/2018 da Regione Liguria con l'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, il Dirigente del Settore Assetto del Territorio, operando in nome e per conto dell'Autorità, trasmette il parere di questa Autorità in qualità di soggetto competente in materia ambientale (vedasi lett. C dell'Allegato 1) del D.S.G. n. 49/2018 trasmesso con nota n. PG/2018/319117 del 21/11/2018)

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, INFRASTRUTTURE E TRASPORTI – Vice Direzione Generale Ambiente
Settore Assetto del Territorio – Via D'Annunzio 111- 16121 Genova - Tel. 010-54851 - Pec: protocollo@pec.regione.liguria.it

Nell'ambito della Conferenza dei Servizi di cui sopra svolta nel 2017, era pervenuta a questo Settore la richiesta del Settore Urbanistica (nota IN/2017/7357) relativa all'espressione del parere, per gli aspetti di competenza, in relazione alla variante del PUO in oggetto. Lo scrivente Settore, in risposta a tale richiesta, con nota n. IN/2017/7967 del 20/04/2017, riteneva la documentazione presentata non completamente esaustiva, richiedendo pertanto alcune integrazioni, nello specifico:

- Integrare la campagna di indagini geognostiche del 2011 su tutto l'areale oggetto di PUO, in particolare nella parte occidentale;

- La necessità di fornire uno studio idraulico di dettaglio relativo all'areale classificato come "fascia B*" e localizzato nella parte nord-occidentale del PUO al fine di superare i vincoli che la normativa del Piano di bacino prevede per le aree B*;

- Effettuare un'accurata verifica a liquefazione dei terreni di fondazione.

Relativamente a tale richiesta non è mai pervenuta alcuna nota né dal Settore Urbanistica né dall'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio, finché con nota n. 6591 del 18/03/2019, acquisita con prot. n. PG/2019/89564 del 21/03/2019, l'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio ha trasmesso a questo Settore la richiesta di parere per verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012, allegando la stessa documentazione progettuale presentata nel 2017, ma integrata con la sola relazione geologica a firma del geol. Vezzaro già citata in precedenza. In tale relazione sono riportate le risultanze di ulteriori indagini geognostiche eseguite in sito, in particolare nel settore occidentale del PUO. In dettaglio, sono stati realizzati quattro sondaggi geognostici con prelievi di campioni indisturbati su cui sono state eseguite le prove di laboratorio e quattro stese MASW. Tale integrazione risponde a quanto richiesto con nota n. IN/2017/7967 del 20/04/2017 dello scrivente Settore trasmessa al Settore Urbanistica.

Tra la documentazione trasmessa all'interno del CD, è stato allegata la nota PG/2017/161984 del 26/04/2017 a firma congiunta dei Settori "Urbanistica" e "Pianificazione territoriale e Vas" di Regione Liguria trasmessa al Comune di Andora nell'ambito nella Conferenza dei Servizi.

Tale nota si conclude affermando che: "*... In conclusione, allo stato degli atti il procedimento di cui all'art.59 della l.r. 36/1997 e s.m. non può aver ulteriore corso, atteso che codesto Comune, laddove intenda confermare la previsione delle strutture commerciali di cui al precedente punto 2, deve provvedere ad attivare la procedura di Accordo di Programma ex art.58 della l.r. 36/1997 e s.m. nell'ambito del quale:*

a) è attivata la procedura di VAS, sia per quanto indicato al precedente punto 1, che per quanto riguarda l'insediamento della struttura commerciale di rilevante dimensione;

...omissis..."

Alla luce di quanto sopra riportato, demandando ai Soggetti in indirizzo la valutazione dell'iter procedimentale, si trasmette il presente parere, rilasciato ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012 ed espresso dallo scrivente Settore esclusivamente ai sensi dell'Accordo di avvalimento ex DGR 852/2018 (art. 3, comma 2, lett. c) in nome e per conto dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Tale parere riguarda, pertanto, esclusivamente gli aspetti relativi alla Pianificazione di bacino; non sono, di conseguenza, ricompresi gli aspetti ambientali di competenza della Vice-Direzione Ambiente in indirizzo.

L'areale oggetto di PUO ricade in corrispondenza dell'attuale Porto turistico di Andora. Comprende sia parti a terra sia parti a mare. La superficie complessiva, esclusi gli specchi acquei, è pari a circa 56000 mq.

Nel rapporto preliminare del febbraio 2017, allegato al CD trasmesso, vengono descritte le caratteristiche del progetto e degli impatti e la valutazione degli impatti.

Le principali previsioni del PUO sono la realizzazione di tre edifici a destinazione commerciale per una superficie agibile complessiva di oltre 2300 mq, la realizzazione di un nuovo capannone adibito a cantiere sul molo principale (oltre 270 mq), la realizzazione di un edificio per ospitare le attività dei pescatori professionisti di oltre 530 mq, la realizzazione della nuova sede della soc. AMA (oltre 460 mq), della nuova sede della Guardia Costiera (oltre 220 mq) e la realizzazione di un parcheggio in struttura su cinque piani per oltre 500 posti per una superficie di quasi 16000 mq.

Il volume del materiale di scavo è dell'ordine dei 13500 mc. Una parte di tale materiale sarà utilizzato per le sistemazioni di progetto.

Concluso l'inquadramento generale del PUO, vengono prese in considerazione le interazioni con la Pianificazione di bacino. Questa parte del comune di Andora ricade nel Piano di bacino "La Liggia".

Dal punto di vista geomorfologico, nella "carta della suscettività al dissesto" quasi la totalità del PUO ricade in una zona a suscettività al dissesto molto bassa (Pg0), solo la parte a valle dell'Aurelia nel settore orientale è classificata a bassa suscettività al dissesto (Pg1). Le norme di attuazione del Piano prevedono che in queste aree la definizione della disciplina specifica sia demandata al Comune nell'ambito della normativa geologica di attuazione dello strumento urbanistico, tenendo comunque conto anche di quanto disposto dall'art. 5bis *"Indirizzi tecnici vincolanti volti a mitigare gli effetti dell' impermeabilizzazione dei suoli"* relativamente agli interventi di nuova costruzione.

Il PUC del comune di Andora è dotato di una normativa geologica e la "carta di zonazione geologico-tecnica in prospettiva sismica" classifica l'areale oggetto di intervento come *"zone di tipo D- Aree sedi di discariche o riporti, zone profondamente modificate da attività antropiche. Aree interessate da instabilità generale. Amplificazione sismica locale molto elevata"*.

Anche nella "carta della suscettività al dissesto" del Piano di bacino è segnalata la presenza di un ampio areale classificato come "Area speciale di tipo B2-discariche dismesse e riporti antropici" che corrisponde grossomodo all'areale del PUO. L'art. 16 bis delle norme del Piano di bacino prevede che in tali zone *"...omissis... qualsiasi riutilizzo di tali areali è subordinato alla valutazione ed alla verifica preventiva, in sede di progetto, in merito all'idoneità dell'area sotto il profilo geomorfologico, idrogeologico e geotecnico alla nuova destinazione d'uso prevista. La Provincia (ora Settore Difesa del suolo di Savona e Imperia) esprime parere vincolante sui progetti di cui al comma precedente valutando, sulla base delle risultanze dell'indagine di maggior dettaglio, presentata dal Comune, che analizzi gli aspetti geomorfologici, geotecnici ed idrogeologici degli areali, la compatibilità della realizzazione dell'intervento, previsto dallo strumento urbanistico comunale, con le condizioni accertate"*.

E' necessario, pertanto, che il Comune acquisisca tale parere.

Dal punto di vista della pericolosità idraulica, esaminando la "carta delle fasce di inondabilità" del Piano di bacino, emerge che il settore nord-occidentale del PUO interferisce con una zona classificata come "fascia C". Come meglio esplicitato nella "relazione generale" del Piano, tale fascia si riferisce ad un'"area scolante urbana", si tratta quindi di una zona soggetta ad allagamenti dovuti all'insufficienza della rete di drenaggio urbana e non dovuta alla presenza di un corso d'acqua insufficiente. La norma di fascia C del Piano di bacino prevede che in tale zona *"è consentito ogni tipo di intervento purché realizzato con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e, quindi, del rischio per la pubblica incolumità, e coerenti con le azioni e misure di protezione civile previste dal Piano e dai piani di protezione civile comunali".*

Pertanto, nel settore del PUO ricadente in fascia C è necessario tener conto di tali prescrizioni.

Infine, nel settore orientale del PUO si rileva la presenza di un piccolo corso d'acqua. La superficie di tale rivo è inferiore a 0,1 kmq, pertanto in base alle disposizioni del Regolamento Regionale n. 3/2011 e s.m.i. viene classificato come "minuto" e prevede una fascia di inedificabilità pari a 3 metri. Dall'esame del PUO sembrerebbe che non vi sia nessuna previsione all'interno di tale fascia.

Infine, si segnala che gli aspetti sismici non vengono esaminati nel presente parere in quanto non disciplinati dalla Pianificazione di bacino.

Le considerazioni sopra riportate hanno consentito di giungere ad una valutazione complessiva, in relazione agli aspetti ambientali di competenza, dei possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del PUO in oggetto.

Emerge, infatti, che in relazione ai soli aspetti inerenti la compatibilità con la Pianificazione di bacino, non si riscontrino significativi impatti relativi alla suscettività al dissesto o alla pericolosità idraulica.

Cordiali saluti

IL DIRIGENTE

Ing. Roberto Boni

PROVINCIA DI SAVONA

Tavolo tecnico per la VAS
Legge Regionale 10/8/2012 n.32

VERBALE TAVOLO TECNICO VAS

Il giorno 30 maggio 2019 presso gli Uffici della Provincia di Savona, in Via Sormano 12, si è riunito il Tavolo Tecnico Provinciale, Sezione Valutazione Ambientale Strategica - VAS, appositamente convocato con nota protocollo n. 25985/2019, per l'esame delle pratiche inserite all'Ordine del giorno ai sensi del decreto legislativo 152/2006, della Legge regionale 32/2012 e ss.mm.ii.

Sono presenti alla seduta i Sigg.ri Componenti:

1	Gareri Vincenzo	Presidente	X
3	Galasso Giuseppe	Esperto in pianificazione - paesaggio	
4	Accinelli Francesca	Esperto in paesaggio	X
5	Genta Paolo	Esperto in scienze forestali	
7	D'Angelo Maria Grazia	Esperto in paesaggio	X
8	Gravante Giovanni	Esperto in idrogeologia e rischi naturali	X

Interviene alla discussione delle pratiche afferenti alla Convenzione sottoscritta tra l'Unione dei Comuni della Valmerula e Montarosio e la Provincia di Savona (Delibera Consiglio Provinciale 83/2017) e alla Convenzione tra il Comune di Savona e la Provincia di Savona (Delibera Consiglio Provinciale 84/2017) l'Ing. Daniele Lisena del Servizio Energia e Coordinamento Ambientale in qualità di REFERENTE (protocollo nomina n. 5664-5666/2018)

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da GARERI VINCENZO il 12/06/2019
_verbale 30_05_2019_bis.odt Protocollo numero 2019/30679 del 13/06/2019

	IL TAVOLO TECNICO VAS Vista la legge regionale 32/2012 e ss.mm.ii.; Visti gli atti progettuali depositati relativamente alle pratiche iscritte all'Ordine del Giorno **ESPRIME LE SEGUENTI DECISIONI**
1	2019 / 002.013.014/000004 - PRAT. 4815 APPROVAZIONE DISCIPLINA URBANISTICA ED AMBIENTALE PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 24/2001, RECEPIMENTO L.R. 30/2014 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA A VAS – COMUNE DI ANDORA *Il tavolo tecnico, esaminata la documentazione trasmessa dall'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio, rileva l'assenza del parere di Rivieracqua – gestore del servizio idrico integrato e pertanto ritiene in primo luogo la necessità di prescrivere il rispetto di quanto richiesto da ARPAL in merito alla tutela di alcune specie di animali ed in secondo luogo di dover attendere il rilascio del mancante parere di Rivieracqua non rilevando ulteriori motivi ostative all'approvazione di quanto proposto.*
2	2019/ 002.013.014/000001 PRAT. 4822 PUO A MODIFICA DELLO S.U.A. - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TR-CO2 IN VARIANTE AL PUC – COMUNE DI ANDORA *Il tavolo tecnico, esaminata la documentazione trasmessa dall'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio, rileva la necessità di un approfondimento in merito al parere regionale che parrebbe essere rivolto ai soli aspetti inerenti la pianificazione di bacino il quale demanda al Settore Difesa del Suolo la valutazione della compatibilità geomorfologica, idrogeologica e geotecnica per le aree soggette a liquefazione (per i terreni di fondazione con insediamenti di strutture commerciali di rilevante dimensione), approfondimenti da richiedere al Settore Difesa del suolo regionale stesso . Il Comune di Andora, sentito per le vie brevi, riferisce che il progetto in parola è stato nel frattempo modificato in ottemperanza a tutte le richieste regionali anche in merito agli aspetti su indicati. Pertanto si resta in attesa della trasmissione da parte del Comune di Andora degli aggiornamenti che dovranno essere inviati anche alla Regione Liguria, Settore Difesa del suolo di Savona e Imperia.*
3	***VARIE ED EVENTUALI:*** nessuna pratica.

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da GARERI VINCENZO il 12/06/2019
_verbale 30_05_2019_bis.odt Protocollo numero 2019/30679 del 13/06/2019

REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, INFRASTRUTTURE E TRASPORTI

VICE DIREZIONE GENERALE AMBIENTE

Settore ASSETTO DEL TERRITORIO

Genova, 30/05/2019

Prot. n. PER|2019|10028

Fascicolo 2019/G13.12.7/14-29

Allegati: -

Oggetto: Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio - SV- Comune di Andora. P.U.O. di iniziativa pubblica denominato "PUO a modifica dello SUA approvato con provvedimento finale in data 16/03/2010 - Distretto di trasformazione TR-CO2 in aggiornamento al PUC"
Parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001

Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio
protocollo@cert.valmerula-montarosio.it

e p.c. Settore URBANISTICA
Settore PIANIFICAZIONE TERRITORIALE e VAS
SEDE

TRASMISSIONE VIA PEC

UNIONE DEI COMUNI VALMERULA E MONTAROSIO
Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio
Protocollo N.0012491/2019 del 30/05/2019
E

La presente riscontra la nota prot. n. 8385 dell' 08/04/2019, acquisita con prot. n. PG/2019/108226 dell'08/04/2019, con la quale è stata trasmessa l'istanza relative all'acquisizione del parere ex art. 89 del DPR 380/2001 inerente il PUO in oggetto.

La documentazione progettuale, invece, era stata trasmessa in precedenza allo scrivente Settore con nota n. 6591 del 18/03/2019 nell'ambito della richiesta di parere nella procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS per lo stesso PUO in oggetto. Gli elaborati progettuali trasmessi su supporto informatico (CD), si riferiscono alla stessa documentazione presentata in occasione della Conferenza dei servizi di aprile 2017, integrata con la relazione geologica-tecnica a firma del geol. Vezzaro del febbraio 2019.

Come noto, il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 è espresso sulla base della documentazione trasmessa dal Comune ai fini della verifica di compatibilità della previsione urbanistica con le condizioni geomorfologiche del territorio prima della delibera di adozione.

L'attività istruttoria è finalizzata, pertanto, alla valutazione dell'ammissibilità della previsione urbanistica in relazione alla presenza di eventuali situazioni di pericolosità/criticità riconducibili sia agli aspetti geomorfologico/geotecnico/sismico sia agli aspetti idrogeologico/idraulico, individuando, altresì, possibili specifiche prescrizioni per garantire la compatibilità della trasformazione con le condizioni geomorfologiche del territorio senza causare un aumento del livello di rischio dal punto di vista idrogeologico.

Nell'ambito della Conferenza dei Servizi di cui sopra svolta nel 2017, era pervenuta a questo Settore la richiesta del Settore Urbanistica (nota IN/2017/7357) relativa all'espressione del parere, per gli aspetti di competenza, in relazione alla variante del PUO in oggetto. Lo scrivente Settore, in risposta a tale richiesta, con nota n. IN/2017/7967 del 20/04/2017, riteneva la documentazione presentata non completamente esaustiva, richiedendo pertanto alcune integrazioni, nello specifico:

- Integrare la campagna di indagini geognostiche del 2011 su tutto l'areale oggetto di PUO, in particolare nella parte occidentale;

- La necessità di fornire uno studio idraulico di dettaglio relativo all'areale classificato come "fascia B*" e localizzato nella parte nord-occidentale del PUO al fine di superare i vincoli che la normativa del Piano di bacino prevede per le aree B*;

- Effettuare un'accurata verifica a liquefazione dei terreni di fondazione.

Le integrazioni geologiche relative alla richiesta di cui sopra sono pervenute con nota n. 6591 del 18/03/2019 nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

In tale relazione sono riportate le risultanze delle ulteriori indagini geognostiche eseguite in sito, in particolare nel settore occidentale del PUO. In dettaglio, sono stati realizzati quattro sondaggi geognostici con prelievi di campioni indisturbati su cui sono state eseguite le prove di laboratorio e quattro stese MASW. Tale integrazione risponde a quanto richiesto con nota n. IN/2017/7967 del 20/04/2017 dello scrivente Settore trasmessa al Settore Urbanistica.

L'areale oggetto di PUO ricade in corrispondenza dell'attuale Porto turistico di Andora. Comprende sia parti a terra sia parti a mare. La superficie complessiva, esclusi gli specchi acquei, è pari a circa 56000 mq.

Le principali previsioni del PUO sono la realizzazione di tre edifici a destinazione commerciale per una superficie agibile complessiva di oltre 2300 mq, la realizzazione di un nuovo capannone adibito a cantiere sul molo principale (oltre 270 mq), la realizzazione di un edificio per ospitare le attività dei pescatori professionisti di oltre 530 mq, la realizzazione della nuova sede della soc. AMA (oltre 460 mq), della nuova sede della Guardia Costiera (oltre 220 mq) e la realizzazione di un parcheggio in struttura su cinque piani per oltre 500 posti per una superficie di quasi 16000 mq.

Il volume del materiale di scavo è dell'ordine dei 13500 mc. Una parte di tale materiale sarà utilizzato per le sistemazioni di progetto.

Relativamente ai rapporti con la Pianificazione di bacino, si evidenzia che questa parte del comune di Andora ricade nel Piano di bacino "La Liggia".

Dal punto di vista geomorfologico, nella "carta della suscettività al dissesto" quasi la totalità del PUO ricade in una zona a suscettività al dissesto molto bassa (Pg0), solo la parte a valle dell'Aurelia nel settore orientale è classificata a bassa suscettività al dissesto (Pg1). Le norme di attuazione del Piano prevedono che in queste aree la definizione della disciplina specifica sia demandata al Comune nell'ambito della

normativa geologica di attuazione dello strumento urbanistico, tenendo comunque conto anche di quanto disposto dall'art. 5bis *"Indirizzi tecnici vincolanti volti a mitigare gli effetti dell' impermeabilizzazione dei suoli"* relativamente agli interventi di nuova costruzione.

Il PUC del comune di Andora è dotato di una normativa geologica e la "carta di zonazione geologico-tecnica in prospettiva sismica" classifica l'areale oggetto di intervento come *"zone di tipo D- Aree sedi di discariche o riporti, zone profondamente modificate da attività antropiche. Aree interessate da instabilità generale. Amplificazione sismica locale molto elevata"*.

Anche nella "carta della suscettività al dissesto" del Piano di bacino è segnalata la presenza di un ampio areale classificato come "Area speciale di tipo B2-discariche dismesse e riporti antropici" che corrisponde grossomodo all'areale del PUO. L'art. 16 bis delle norme del Piano di bacino prevede che in tali zone *"...omissis... qualsiasi riutilizzo di tali areali è subordinato alla valutazione ed alla verifica preventiva, in sede di progetto, in merito all'idoneità dell'area sotto il profilo geomorfologico, idrogeologico e geotecnico alla nuova destinazione d'uso prevista. La Provincia (ora Settore Difesa del suolo di Savona e Imperia) esprime parere vincolante sui progetti di cui al comma precedente valutando, sulla base delle risultanze dell'indagine di maggior dettaglio, presentata dal Comune, che analizzi gli aspetti geomorfologici, geotecnici ed idrogeologici degli areali, la compatibilità della realizzazione dell'intervento, previsto dallo strumento urbanistico comunale, con le condizioni accertate".*

E' necessario, pertanto, che il Comune acquisisca tale parere.

Dal punto di vista della pericolosità idraulica, esaminando la "carta delle fasce di inondabilità" del Piano di bacino, emerge che il settore nord-occidentale del PUO interferisce con una zona classificata come "fascia C". Come meglio esplicitato nella "relazione generale" del Piano, tale fascia si riferisce ad un'"area scolante urbana", si tratta quindi di una zona soggetta ad allagamenti dovuti all'insufficienza della rete di drenaggio urbana e non dovuta alla presenza di un corso d'acqua insufficiente. La norma di fascia C del Piano di bacino prevede che in tale zona *"è consentito ogni tipo di intervento purché realizzato con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e, quindi, del rischio per la pubblica incolumità, e coerenti con le azioni e misure di protezione civile previste dal Piano e dai piani di protezione civile comunali".*

Pertanto, nel settore del PUO ricadente in fascia C è necessario tener conto di tali prescrizioni.

Infine, nel settore orientale del PUO si rileva la presenza di un piccolo corso d'acqua. La superficie di tale rivo è inferiore a 0,1 kmq pertanto, in base alle disposizioni del Regolamento Regionale n. 3/2011 e s.m.i., viene classificato come "minuto" e prevede una fascia di inedificabilità pari a 3 metri. Dall'esame del PUO sembrerebbe non essere previsto alcun intervento edilizio all'interno di tale fascia.

Concluso l'esame degli aspetti relativi alla Pianificazione di bacino, si richiamano le indicazioni riportate nella nota PG/2018/295253 del 26/10/2018 trasmessa dalla Vice-Direzione Generale Ambiente di Regione Liguria relativamente alla documentazione da trasmettere ai fini del rilascio del presente parere così come riportato nella circ. reg. n. 4551/1989.

A questo proposito, il PUO in esame viene classificato come "di tipo AP-ambito di pianura" e la documentazione geologica fornita è costituita da una relazione geologica (che non contiene le specifiche norme di attuazione previste dalla sopra citata circolare), una carta di analisi ed una carta di sintesi. La sopra citata relazione geologica-geotecnica datata febbraio 2019 e a firma del geol. Vezzaro integra e sostituisce la precedente relazione geologica datata 2016 e a firma del geol. Scarpati.

Nella carta di analisi è riportata l'ubicazione delle indagini geognostiche pregresse (svolte soprattutto nel 2011 e localizzate principalmente nel settore orientale dell'area in oggetto) e di quelle svolte tra fine 2018 ed inizio 2019.

Il PUO del 2011 prevedeva la realizzazione di interventi edilizi localizzati soprattutto nella parte orientale del perimetro del PUO, per tale motivo la maggior parte delle indagini geognostiche era stata localizzata in questo settore. Al contrario, il PUO del 2017 non prevede alcun intervento edificatorio in tale settore, infatti la maggior parte delle volumetrie saranno realizzate nella parte centrale ed occidentale dell'areale del PUO.

Complessivamente le indagini geognostiche pregresse nell'area in oggetto sono consistite in:

-n° 2 sondaggi con prove SPT e prove di permeabilità Lefranc;

-n° 5 sondaggi a carotaggio continuo con prove SPT e prelievo di campioni con esecuzione di n° 5 curve granulometriche sui sedimenti;

-n° 2 prove geofisiche HVSR;

-n° 4 stese sismiche tomografiche onde P;

-n° 10 MASW per misurazione profili Vs;

-n° 4 stazioni di rilevamento geomeccanico classificazione di Bieniawski.

In base alle risultanze di tutte queste indagini, integrate da altri 4 sondaggi a rotazione e da 4 stese MASW eseguiti tra fine 2018 ed inizio 2019, è stato possibile ipotizzare la seguente stratigrafia:

- dal p.c. fino a 5 metri: terreni di riporto che caratterizzano tutta la zona a valle dell'Aurelia
- da 5 fino a 13-18 metri: depositi marini, si tratta essenzialmente di sabbie limose con passate ghiaiose
- oltre i 13-18 metri: substrato, verso levante si tratta dei calcari marnosi del Flysch di San Remo, mentre nella parte più ad occidente si trovano depositi compatti limo-argillosi che, verso mare, passano a limi argillosi a materiale lapideo grossolano.

Per tutti i livelli stratigrafici, si tratta sempre di profondità medie tra tutte quelle determinate in vari punti dell'areale del PUO.

Correlando i risultati delle prove MASW con le stratigrafie dei 4 sondaggi più recenti, è stato possibile suddividere l'areale in due settori a cui associare due diverse categorie di suolo.

Per tutte le aree della banchina ad esclusione del molo principale:

CATEGORIA DI SOTTOSUOLO E: *Terreni con caratteristiche e valori di velocità equivalente riconducibili a quelle definite per le categorie C o D, con profondità del substrato non superiore a 30 m.*

Per le aree del molo principale:

CATEGORIA DI SOTTOSUOLO C: *Depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti con profondità del substrato superiori a 30 m, caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 180 m/s e 360 m/s.*

Sulla base della categoria di suolo e topografica si sono ricavati i parametri sismici calcolati mediante il foglio di calcolo ministeriale SPETTRI - NTC ver. 1.0.3:

- categoria di sottosuolo E, categoria topografica T1
- categoria di sottosuolo C, categoria topografica T1

Inoltre, con il programma di calcolo LIQUITER della Geostru sono state eseguite le verifiche di suscettività alla liquefazione dei terreni sabbiosi, analizzando i risultati derivanti dalle prove in sito e di laboratorio. Il rischio di liquefazione per le sabbie sottostanti la colmata portuale è risultato basso.

Infine, relativamente alle quote della falda freatica, i piezometri collocati in sito hanno evidenziato la presenza di una falda degradante verso il mare presente all'interno dell'ammasso roccioso sul versante soprastante il porto ed il cui battente idrico si attesta ad un livello compreso tra +3/+4 metri rispetto al livello medio marino fino ad arrivare a coincidere con quota zero in corrispondenza della banchina.

Concluso l'esame della "carta di analisi" viene analizzata la "carta di sintesi" che evidenzia le aree con problematiche geologiche-geotecniche e sismiche omogenee.

Gli edifici previsti interessano sia i terreni sciolti sia il substrato roccioso. Tranne l'autorimessa, tutti gli edifici previsti comportano ridotti carichi sul terreno che andranno ad interessare solo il livello dei riporti.

Il livello di fondo scavo per l'autorimessa, invece, è al di sotto del livello di falda.

Le problematiche più significative si potrebbero verificare proprio in corrispondenza dello scavo per la realizzazione di tale autorimessa sia per la diversa tipologia dei terreni di fondazione (la porzione di fabbricato a monte andrà ad insistere direttamente sul substrato roccioso, la porzione di valle andrà ad insistere sui depositi alluvionali pertanto appare opportuno che la parte di valle venga fondata su pali immorsati nel sottostante substrato, così come prescrive il geologo) sia per la presenza della falda e del mare.

Pertanto, è necessario prevedere un'adeguata opera di confinamento della struttura rispetto al livello di falda, inoltre dovrà essere valutato se la realizzazione dell'autorimessa, causando l'innalzamento del livello della falda acquifera a monte dell'opera, possa provocare danni all'esistente.

In fase di redazione del progetto definitivo ed esecutivo, è necessario approfondire le problematiche di cui sopra in merito principalmente alla verifica della capacità portante dei terreni, alla verifica di stabilità dei fronti di scavo, alle valutazioni sulla falda e relativa interferenza con gli scavi, alle valutazioni sulle interferenze tra gli scavi e gli edifici che saranno via via realizzati e prevedere un programma dei monitoraggi da attuarsi in corso d'opera. Queste ulteriori considerazioni permetteranno di predisporre adeguate norme geologiche di attuazione del PUO così come previsto dalla circ. reg. n. 4551/1989.

CONCLUSIONI

Gli studi geologico-geotecnici forniti confermano, nel rispetto di determinati criteri costruttivi, la compatibilità tra l'ipotesi progettuale e l'assetto geologico del sito, infatti l'analisi geologica basata sulla sintesi delle conoscenze degli elementi geologici, geomorfologici, idraulici e di valutazione degli effetti locali di sito ha evidenziato un livello di pericolosità geologica che consente la fattibilità geologica rispetto alle previsioni urbanistiche di cui al progetto presentato in occasione della Conferenza dei servizi di aprile 2017 ed allegato alla presente richiesta di parere.

Fermo restando quanto sopra indicato ed alla luce delle considerazioni sinteticamente esposte in precedenza, non si rilevano elementi ostativi alle previsioni in oggetto, pertanto si esprime parere favorevole ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001. Si precisa che il parere in oggetto è rilasciato esclusivamente ai fini della verifica preliminare in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio, che si sostanzia in riferimento ai vincoli dettati dalla pianificazione di bacino ed al comportamento dei terreni in prospettiva sismica. Non riguarda, quindi, specifici aspetti di carattere progettuale e strutturale, la cui successiva valutazione da parte dei soggetti competenti ai sensi di legge non è da intendersi in alcun modo sostituita dal presente parere, né esonera il Comune dall'acquisizione di pareri, nulla–osta, autorizzazioni, concessioni o atti di assenso comunque denominati, di competenza di altri Uffici o di altre amministrazioni.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, con l'occasione si porgono distinti saluti.

IL DIRIGENTE

Ing. Roberto Boni

REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, INFRASTRUTTURE E TRASPORTI

Savona, 8/8/2019

Prot. n.
Allegati:

*Class **G13.12.7***

*fasc. **81/2019***

*Pratica **317***

SETTORE: **DIFESA DEL SUOLO DI SAVONA E IMPERIA**

Oggetto: **SV - COMUNE DI ANDORA_UNIONE DEI COMUNI VALMERULA E MONTAROSIO - P.U.O. A MODIFICA DELLO SUA APPROVATO CON PROVVEDIMENTO FINALE IN DATA 16/03/2010 - TR CO 2 IN AGGIORNAMENTO AL PUC - RICHIESTA PARERE PER VERIFICA ASSOGGETTIBILITA' A VAS**

Unione Comuni Valmerula e Montarosio

Riscontro nota PG/2019/209676

In riferimento all'oggetto e limitatamente alle competenze in capo allo scrivente Settore si riscontra la nota PG/2019/209676 come segue:

Aspetti di carattere idraulico (PACI mail 8/8/2019)

A seguito di disamina della documentazione tecnico progettuale agli atti, nonché della nota prot. PG/2019122965 del 23/04/2019 a firma dell'Ing. Boni con la presenta si rappresenta la non interferenza del PUO proposto con corsi d'acqua presenti nel distretto di riferimento.

In particolare:

- parte del PUO (settore Nord Occidentale) ricade in contesto di fascia C di pericolosità idraulica per cui non è richiesto il rilascio di parere da parte del Settore scrivente;

- il settore Nord Orientale è invece interessato dalla presenza di un corso d'acqua minuto non soggetto, però, da elementi progettuali significativi nella fascia di inedificabilità assoluta pari a 3,00 m.

Non si ravvisano quindi, per quanto ai soli fini idraulici, elementi ostativi alla pianificazione proposta.

Aspetti inerenti l'assetto geomorfologico (PACI mail 8/8/2019)

A seguito di verifica della documentazione tecnico progettuale agli atti, nonché della nota prot. PG/2019122965 del 23/04/2019 a firma dell'Ing. Boni con la presenta si conferma l'interferenza del PUO proposto con area a suscettività al dissesto Pg0 – Pg1 - B2 (Aree speciali di tipo B2 discariche dismesse e riporti antropici).

- Nelle aree a suscettività al dissesto Pg0 – Pg1 la normativa di piano di Bacino (Art. 16 comma 4 e comma 4 bis) vigente prevede:

"comma 4. Si demanda ai Comuni, nell'ambito della normativa geologica di attuazione degli strumenti urbanistici o in occasione dell'approvazione sotto il profilo urbanistico-edilizio di nuovi interventi insediativi e infrastrutturali, la definizione della disciplina specifica di dette aree, attraverso indagini specifiche, che tengano conto del relativo grado di suscettività al dissesto. Tali indagini devono essere volte a definire gli elementi che determinano il livello di pericolosità, ad individuare le modalità tecnico-esecutive dell'intervento, nonché ad attestare che gli stessi non aggravino le condizioni di stabilità del versante.

Comma 4-bis. Nelle classi di suscettività al dissesto si applicano, in ogni caso, le norme generali di carattere idrogeologico per la prevenzione del dissesto di cui all'art.5"

- Nelle aree a suscettività al dissesto B2 (Aree speciali di tipo B2 discariche dismesse e riporti antropici) la normativa di piano di Bacino (Art. 16 bis comma 5) vigente prevede:

"….fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia di gestione di discariche, per quanto concerne gli aspetti finalizzati al contenimento del rischio idrogeologico qualsiasi riutilizzo di tali areali è subordinato alla valutazione ed alla verifica preventiva, in sede di progetto, in merito all'idoneità dell'area sotto il profilo geomorfologico, idrogeologico e geotecnico alla nuova destinazione d'uso prevista."

Ai sensi dell'art. 16 comma 6 è previsto il parere vincolante del competente Settore della Regione Liguria "….sui progetti di cui al comma 5 valutando, sulla base delle risultanze dell'indagine di maggior dettaglio, presentata dal Comune, che analizzi gli aspetti geomorfologici, geotecnici ed idrogeologici degli areali, la compatibilità della realizzazione dell'intervento, previsto dallo strumento urbanistico comunale, con le condizioni accertate."

Per quanto sopra descritto sarà necessaria l'acquisizione del Parere vincolante da parte dell'Amministrazione procedente che potrà essere rilasciato dallo scrivente Settore a seguito di presentazione di adeguata documentazione mirata ad evidenziare "….l'idoneità dell'area sotto il profilo geomorfologico, idrogeologico e geotecnico alla nuova destinazione d'uso prevista".

Per una migliore gestione della pratica è indispensabile che nelle eventuali comunicazioni venga citato il seguente codice di classificazione attribuito dallo scrivente Ufficio Territoriale _ Sezione di Savona: **G13.12.7/81-2019 Pratica n. 317**

Si porgono distinti saluti

per IL DIRIGENTE
(Enrico Pastorino)
Il FUNZIONARIO titolare di PO
(Katia Giordano)
(F.to)

EP/gm/ prat. _317

REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, INFRASTRUTTURE E TRASPORTI

Savona, 11/09/2019

Prot. n.
Allegati:

*Class **G13.12.7***

*fasc. **81/2019***

*Pratica **317***

SETTORE: **DIFESA DEL SUOLO DI SAVONA E IMPERIA**

Oggetto: **SV - COMUNE DI ANDORA_UNIONE DEI COMUNI VALMERULA E MONTAROSIO - P.U.O. A MODIFICA DELLO SUA APPROVATO CON PROVVEDIMENTO FINALE IN DATA 16/03/2010 - TR CO 2 IN AGGIORNAMENTO AL PUC - RICHIESTA PARERE PER VERIFICA ASSOGGETTIBILITA' A VAS**

Unione Comuni Valmerula e Montarosio

In riferimento all'oggetto e limitatamente alle competenze in capo allo scrivente Settore a integrazione di quanto comunicato con PG/2019/23470 si comunica che:

- lo studio proposto contiene gli elaborati necessari per la valutazione dei profili di competenza;
- le relazioni geologiche e geotecniche, parti integranti del progetto, sono supportate dall'analisi di dati/elaborazioni desunti da studi bibliografici e da indagini e prove adeguate all'importanza dell'opera da realizzare ed alla complessità del contesto nonché ai livelli di pericolosità geologica esistenti e comunque sufficienti a non escludere la compatibilità dell'intervento con la normativa di Piano di Bacino;
- il parere relativo alle aree B2 potrà essere rilasciato solo a seguito della presentazione del progetto definitivo che definisca esattamente le caratteristiche geotecniche dei terreni interessati dalle opere di fondazione e la loro precisa definizione.

Per una migliore gestione della pratica è indispensabile che nelle eventuali comunicazioni venga citato il seguente codice di classificazione attribuito dallo scrivente Ufficio Territoriale _ Sezione di Savona: G13.12.7/81-2019 Pratica n. 317

Si porgono distinti saluti

IL DIRIGENTE
(Arch.Enrico Pastorino)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;
Dirigente: arch. Enrico Pastorino tel. 0195488363 E-mail: enrico.pastorino@regione.liguria.it

Sede di Savona – Corso Italia, 3 - 17100 – Savona

PROVINCIA DI SAVONA

Tavolo tecnico per la VAS
Legge Regionale 10/8/2012 n.32

VERBALE TAVOLO TECNICO VAS

Il giorno 11 settembre 2019 presso gli Uffici della Provincia di Savona, in Via Sormano 12, si è riunito il Tavolo Tecnico Provinciale, Sezione Valutazione Ambientale Strategica - VAS, appositamente convocato con nota protocollo n. 44309/2019, per l'esame delle pratiche inserite all'Ordine del giorno ai sensi del decreto legislativo 152/2006, della Legge regionale 32/2012 e ss.mm.ii.

Sono presenti alla seduta i Sigg.ri Componenti:

1	Gareri Vincenzo	Presidente	X
3	Galasso Giuseppe	Esperto in pianificazione - paesaggio	
4	Accinelli Francesca	Esperto in paesaggio	
5	Genta Paolo	Esperto in scienze forestali	
7	D'Angelo Maria Grazia	Esperto in paesaggio	X
8	Gravante Giovanni	Esperto in idrogeologia e rischi naturali	X

Interviene alla discussione delle pratiche afferenti alla Convenzione sottoscritta tra l'Unione dei Comuni della Valmerula e Montarosio e la Provincia di Savona (Delibera Consiglio Provinciale 83/2017) e alla Convenzione tra il Comune di Savona e la Provincia di Savona (Delibera Consiglio Provinciale 84/2017) l'Ing. Daniele Lisena del Servizio Energia e Coordinamento Ambientale in qualità di REFERENTE (protocollo nomina n. 5664-5666/2018)

IL TAVOLO TECNICO VAS

Vista la legge regionale 32/2012 e ss.mm.ii.; Visti gli atti progettuali depositati relativamente alle pratiche iscritte all'Ordine del Giorno

ESPRIME LE SEGUENTI DECISIONI

1	Classifica: 2019/ 002.013.014/000001 PRAT. 4822 COMUNE DI ANDORA - PUO A MODIFICA DELLO S.U.A. - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TR-CO2 IN VARIANTE AL PUC *I Componenti del Tavolo Tecnico, preso atto del parere regionale – ns. prot. n. 43365 del 29/08/2019 - nonché dei dubbi interpretativi espressi dal Comune di Andora, contattano per le vie brevi il Settore Difesa del Suolo della Regione Liguria al fine di chiedere delucidazioni circa i dubbi interpretativi scaturiti in seguito alla ricezione del suddetto parere.* *Regione Liguria conferma la necessità di esprimere il proprio parere vincolante nella fase di presentazione del progetto definitivo/esecutivo, non ritenendo di intravvedere dei motivi ostativi al superamento del procedimento di VAS.* *Nel contempo manifesta l'intenzione di provvedere nei prossimi giorni ad esprimere tale concetto mediante integrazione a quanto già inviato.* *Alla luce di tale confronto il Tavolo tecnico Vas, visti gli esiti delle consultazioni, così come comunicato dal Comune di Andora, ritiene che il Comune, al momento della ricezione del sopracitato parere regionale integrativo a conferma dell'assenza di impatti significativi e rilevanze ambientali sul sito di riferimento, potrà dar corso alla chiusura del procedimento VAS.* *Il Comune di Andora, nella fase di progettazione definitiva da sottoporre a Conferenza dei Servizi dovrà presentare la documentazione aggiornata con il recepimento delle richieste impartite dagli Enti anche nell'ambito del presente procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e dovrà ottenere il parere vincolante degli uffici regionali della difesa del suolo, come dagli stessi richiesto.* *Pertanto, il rapporto ambientale, che farà parte integrante del progetto urbanistico, dovrà essere integrato con i pareri positivi degli Enti consultati e con quanto definito nell'ambito dei tavoli tecnici provinciali.*
2	***VARIE ED EVENTUALI:*** *nessuna pratica.*

Comune di Andora

Provincia di Savona

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI
DEL

CONSIGLIO COMUNALE

N. **53** Registro deliberazioni

OGGETTO: PUO A MODIFICA DELLO SUA APPROVATO CON PROVVEDIMENTO FINALE IN DATA 16.03.2010 - TR CO2 IN AGGIORNAMENTO AL PUC – APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO PUC AI SENSI DELL'ART. 43 L.R. N. 36/97

L'anno **duemiladiciannove** addì **trenta** del mese di **settembre** alle ore **21:00** nella sala polifunzionale – Palazzo Tagliaferro.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunita il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano:

	Presenti	Assenti
DEMICHELIS MAURO	X	
LANFREDI PATRIZIA		X
NICOLINI FABIO		X
MARTINO DANIELE	X	
NASI MARIA TERESA	X	
GIORDANO MARCO	X	
ROSSI PAOLO	X	
SIMONETTA ILARIO	X	
SIFFREDI CORRADO	X	
MARCHIANO FLAVIO	X	
PORCELLA ROSELLA	X	
CAROFIGLIO MICHELE	X	
ARDISSONE ROBERTO	X	

Totale N.	11	2

Assiste il Segretario Generale **Dott.ssa Torre Mariacristina**;

prof. Daniele Martino – Presidente del Consiglio, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno:

PREMESSO:

- che con Deliberazione Consigliare del Comune di Andora n. 59 del 26.10.2016 è stato approvato l'atto di indirizzo per "adozione PUO a modifica dello SUA approvato con provvedimento finale in data 16.03.2010 – Distretto di Trasformazione Tr-Co2 in variante al PUC";

- che con la delibera del Consiglio dell'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio n. 6 del 17.02.2017, con la quale è stato espresso ai sensi dell'art. 59 punto 2 l'assenso all'adozione del PUO di iniziativa pubblica denominato "PUO a modifica dello SUA approvato con provvedimento finale in data 16.03.2010 – Distretto di Trasformazione TR-CO2 in variante al PUC";

- che in data 11.04.2017 si è svolta la conferenza dei servizi in forma simultanea modalità sincrona per l'approvazione del PUO in oggetto riportato;

- che ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97, gli atti deliberanti di cui sopra, comprensivi di tutti gli elaborati del progetto sono stati depositati a libera visione del pubblico per trenta giorni consecutivi a far data dal 17.05.2017, presso l'ufficio Urbanistica, previo avviso affisso all'Albo Pretorio on line del Comune di Andora dal giorno 17.05 .2017 al giorno 16.06.2017 e pubblicato sul BURL;

- che in data 19.06.2017 è stato certificato dall'Ufficio Pubblicazioni che il rende noto di cui sopra è stato affisso all'albo pretorio di questo ente nel periodo dal 17.05.2017 al 16.06.2017, e che nel suddetto periodo non sono pervenute opposizioni e/o osservazioni;

PRESO ATTO

- che la Regione Liguria con la nota prot. n. PG/2019/65482 del 27.02.2019 (ALLEGATO A) allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, ha espresso parere in merito al PUO adottato, che non rinvengono varianti al PUC vigente riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 44 della L.R. n. 36/97 quindi di approvazione regionale, in quanto le modifiche proposte devono configurarsi quali aggiornamenti al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/97 e pertanto di competenza comunale per cui comporta che anche le verifiche ambientali, ai sensi dell'art. 5 comma 2 della l.r. n.32/2012 e s.m. siano di competenza comunale;

CONSIDERATO:

- che a seguito delle risultanze della conferenza dei servizi referente e degli altri pareri pervenuti in merito al provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, il PUO è stato adeguato ai rilievi pervenuti che si riassumono come di seguito elencato:

- modifiche progettuali dei blocchi commerciali con riduzione della superficie;
- modifica planimetrica con riduzione di superficie del parcheggio in struttura, al fine di diminuire l'impatto paesaggistico, in merito ai vincoli paesaggistici;
- modifica architettonica della cantieristica navale al fine di diminuire l'impatto paesaggistico, in merito ai vincoli paesaggistici;
- modifica della sistemazione degli spazi pubblici;
- modifica della localizzazione del manufatto adibito ad uso dei pescatori professionisti;

- che in data 20.09.2019 prot. n. 10926 sono stati consegnati all'Amministrazione Comunale gli elaborati di PUO modificati;

CONSIDERATO altresì:

- che gli elaborati grafici normativi di PUO modificati facente parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati e giacenti presso l'ufficio urbanistica, sono ricompresi nell'elenco analogico digitale allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO B)**

- che tali modifiche ai sensi dell'art. 51 comma 4 e 5 non comportano la necessità di ripubblicazione degli atti;

- che il PUO è in aggiornamento alla disciplina urbanistica vigente ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/97, in quanto:

1) non prevede la realizzazione delle strutture a destinazione turistico ricettivo previste dalla scheda di PUC e dal PUO approvato che consistevano in due strutture turistico – ricettive, un albergo da 60 camere ed una Residenza Turistica Alberghiera da 15 unità abitative;

La non realizzazione delle strutture turistico ricettive comporta la modifica della tabella di cui all'art. 6 delle Norme per Attività Turistiche-Ricettive di PUC, determinando la riduzione dei posti letto per alberghi da 787 a 667 e per RTA da 633 a 602, come sotto riportato:

RIPARTIZIONE PERCENTUALE AZIENDE TURISTICO-RICETTIVE	STATO ATTUALE al 30/06/2011		P.U.				NOTE
	Posti letto		Nuovi Posti letto		totale		
			n°	%	n°	%	
ALBERGHI	n°	**730**	**803**	**63,3**	**1533**	**63,6**	*Albergo tradizionale e R.T.A. (L.R. n°2/2008 e s.m.);*
R.T.A.	n°	**411**	**466**	**36.7**	**877**	**36.4**	
Totale	n°	**1172**	**1269**	**100**	**2410**	**100**	
CAMPEGGI	n°	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	*Ricettività alberghiera all'aria aperta(L.R. n°2/2008);*
VILLAGGI TURISTICI	n.°	**272**	**71**	**100**	**343**	**100**	
Totale		**272**	**71**	**100**	**343**	**100**	
Totale generale	**n°**	**1413**	**1340**		**2753**		

2) non prevede di realizzare la struttura adibita ad Auditorium;

3) i servizi connessi all'attività portuale non sono collocati nella zona di "concentrazione dei servizi" bensì vengono in parte collocati a ponente e parti sia sulla diga di sopraflutto che sulla diga di sottoflutto;

4) La realizzazione delle strutture commerciali/direzionali/pubblici esercizi comporta la modifica delle Norme Urbanistiche Commerciali di PUC in quanto nell'ambito del PUO TrCo2 (area portuale) prevede la possibilità di insediare medie strutture di vendita non alimentari e strutture di esercizi di vicinato alimentari, come riportato nella tabella A superfici di vendita ammesse negli ambiti di PUC delle sopra richiamate Norme Urbanistiche Commerciali:

SUPERFICI DI VENDITA AMMESSE NEGLI AMBITI DI P.U.C.

AMBITO DI P.U.C.	STRUTTURA AMMESSA		SUPERFICIE MINIMA (MQ)	SUPERFICIE MASSIMA (MQ)	NOTE
	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE			
Tr-Co 2 area portuale **ambito assimilato alle zone C del D.M. 1444/68**	EV			150	
		EV		150	
	MSV		non ammesse	non ammesse	
		MSV	151	1000	
	GSV	GSV	non ammesse	non ammesse	

A seguito delle previsioni del PUO a modifica dello SUA dell'ambito portuale, la scheda di ambito TrCo2 di PUC risulta così modificata:

AMBITO DICOMPLETAMENTO	CAPO MELE PORTO	S.U.A. AD. 8 ZONA TR-CO 2 VARIANTE CAPO MELE	

Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.
Per questo ambito è stato approvato S.U.A. con provvedimento finale in data 16.03.2010.

Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P				Vincoli	
Assetti	Vigente			Cfr. tav. B7	
Insediativo	AICO				
Vegetazionale	COL-IDS CO				
Geomorfologico	CO				

Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

All'interno dell'ambito sono previsti i seguenti interventi:
a. Realizzazione dei servizi portuali sedi di AMA e Guardia Costiera, potenziamento dei servizi gestione porto.
b. Delocalizzazione e potenziamento della cantieristica navale.
c. Realizzazione di spazi commerciali, direzionali, e pubblici esercizi;
d. Realizzazione di edificio per ospitare le attività dei pescatori professionisti;
e. Realizzazione Park in struttura;
f. Realizzazione spazio attrezzato per il deposito della nautica minore a secco;
g. Interventi di sistemazioni aree esterne e di arredo urbano all'interno dell'area portuale;
h. Realizzazione di collegamento ciclopedonale con la passeggiata e la spiaggia a levante del porto e interscambio con fermata autobus di linea;
i. Razionalizzazione e potenziamento dei pontili;
Inoltre è da evidenziare la necessità di definire anche le eventuali opere di difesa aggiuntive e gli effetti sul litorale nell'area a levante del Porto come peraltro evidenziato dal PTC della costa.

Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica			
St	Superficie territoriale	m2	35.824
It	Indice territoriale	m2/ m2	Vedi PUO
SA	Superficie agibile	m2	Vedi PUO

Numero max. piani fuori terra			Vedi PUO
Altezza massima		m	Vedi PUO
Fronte massimo		m	Vedi PUO
Distanze	Strade principali	m	Vedi PUO
	Strade secondarie	m	Vedi PUO
	Confini	m	Vedi PUO
	Fabbricati	m	Vedi PUO

Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp	3345	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp	6258	

Norma transitoria

Sino all'approvazione del PUO sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia

Modalità di attuazione

P.U.O. esteso all'intera zona Tr-Co2

PRESO ATTO:
- che con provvedimento dirigenziale del Comune di Andora n.59 del 20.09.2019 allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, è stato determinato di non sottoporre a VAS il PUO di cui all'oggetto **(ALLEGATO C)**;

- che Regione Liguria Dipartimento territorio, ambiente infrastrutture e trasporti, vice direzione generale ambiente, Settore assetto del territorio con nota del 30.05.2019 prot. n. PG/2019/160728 allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO D)**, in relazione agli aspetti sismici art. 89 del DPR n. 3890/2001 ha espresso parere favorevole;

RITENUTO:
- di approvare, per gli aspetti esclusivamente in capo a questa amministrazione comunale per quanto ricadente nell'art. 43 della L.R. 36/97, l'aggiornamento della disciplina urbanistica vigente che:

1) non prevede la realizzazione delle strutture a destinazione turistico ricettivo previste dalla scheda di PUC e dal PUO approvato che consistevano in due strutture turistico – ricettive, un albergo da 60 camere ed una Residenza Turistica Alberghiera da 15 unità abitative;

La non realizzazione delle strutture turistico ricettive comporta la modifica della tabella di cui all'art. 6 delle Norme per Attività Turistiche-Ricettive di PUC, determinando la riduzione dei posti letto per alberghi da 923 a 803 e per RTA da 497 a 466, come sotto riportato:

RIPARTIZIONE PERCENTUALE AZIENDE TURISTICO-RICETTIVE	STATO ATTUALE al 30/06/2011		P.U.				NOTE
	Posti letto		Nuovi Posti letto		totale		
			n°	%	n°	%	
ALBERGHI	n°	**730**	**803**	**63,3**	**1533**	**63,6**	*Albergo tradizionale e R.T.A. (L.R. n°2/2008 e s.m.);*
R.T.A.	n°	**411**	**466**	**36.7**	**877**	**36.4**	
Totale	n°	**1172**	**1269**	**100**	**2410**	**100**	
CAMPEGGI	n°	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	*Ricettività alberghiera all'aria aperta(L.R. n°2/2008);*
VILLAGGI TURISTICI	n.°	**272**	**71**	**100**	**343**	**100**	
Totale		**272**	**71**	**100**	**343**	**100**	

Totale generale	**n°**	**1413**	**1340**		**2753**		

2) non prevede di realizzare la struttura adibita ad Auditorium;

3) i servizi connessi all'attività portuale non sono collocati nella zona di "concentrazione dei servizi" bensì vengono in parte collocati a ponente e parti sia sulla diga di sopraflutto che sulla diga di sottoflutto;

4) La realizzazione delle strutture commerciali/direzionali/pubblici esercizi comporta la modifica delle Norme Urbanistiche Commerciali di PUC in quanto nell'ambito del PUO TrCo2 (area portuale) prevede la possibilità di insediare medie strutture di vendita non alimentari e strutture di esercizi di vicinato alimentari, come riportato nella tabella A superfici di vendita ammesse negli ambiti di PUC delle sopra richiamate Norme Urbanistiche Commerciali:

SUPERFICI DI VENDITA AMMESSE NEGLI AMBITI DI P.U.C.

AMBITO DI P.U.C.	STRUTTURA AMMESSA		SUPERFICIE MINIMA (MQ)	SUPERFICIE MASSIMA (MQ)	NOTE
	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE			
Tr-Co 2 area portuale **ambito assimilato alle zone C del D.M. 1444/68**	EV			150	
		EV		150	
	MSV		non ammesse	non ammesse	
		MSV	151	1000	
	GSV	GSV	non ammesse	non ammesse	

A seguito delle previsioni del PUO a modifica dello SUA dell'ambito portuale, la scheda di ambito TrCo2 di PUC risulta così modificata:

AMBITO DICOMPLETAMENTO	CAPO MELE PORTO	S.U.A. AD. 8 ZONA TR-CO 2 VARIANTE CAPO MELE	

Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.
Per questo ambito è stato approvato S.U.A. con provvedimento finale in data 16.03.2010.

Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P				Vincoli
Assetti	Vigente			Cfr. tav. B7
Insediativo	AICO			
Vegetazionale	COL-IDS CO			
Geomorfologico	CO			

Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

All'interno dell'ambito sono previsti i seguenti interventi:
a. Realizzazione dei servizi portuali sedi di AMA e Guardia Costiera, potenziamento dei servizi gestione porto.
b. Delocalizzazione e potenziamento della cantieristica navale.
c. Realizzazione di spazi commerciali, direzionali, e pubblici esercizi;
d. Realizzazione di edificio per ospitare le attività dei pescatori professionisti;
e. Realizzazione Park in struttura;
f. Realizzazione spazio attrezzato per il deposito della nautica minore a secco;
g. Interventi di sistemazioni aree esterne e di arredo urbano all'interno dell'area portuale;
h. Realizzazione di collegamento ciclopedonale con la passeggiata e la spiaggia a levante del porto e interscambio con fermata autobus di linea;
i. Razionalizzazione e potenziamento dei pontili;
Inoltre è da evidenziare la necessità di definire anche le eventuali opere di difesa aggiuntive e gli effetti sul litorale nell'area a levante del Porto come peraltro evidenziato dal PTC della costa.

Parametri urbanistici e dimensionali

Numero max. piani fuori terra			Vedi PUO
Altezza massima		m	Vedi PUO
Fronte massimo		m	Vedi PUO
Distanze	Strade principali	m	Vedi PUO
	Strade secondarie	m	Vedi PUO
	Confini	m	Vedi PUO
	Fabbricati	m	Vedi PUO

Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp	3345	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp	6258	

Norma transitoria

Sino all'approvazione del PUO sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia

Modalità di attuazione
P.U.O. esteso all'intera zona Tr-Co2

EVIDENZIATO che con nota prot. 10956 del 20.09.2019 è stata inviata la documentazione relativa alla presente delibera a tutti i Consiglieri;

ACQUISITO il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n°267 sotto il profilo della regolarità tecnica, dal Responsabile del Settore Urbanistica (arch. Paolo Ghione);

VISTO il P.U.C. vigente del Comune di Andora;

VISTI gli art. 43 e 51 della L.R. 36 del 04.09.1997 e ss.mm. e ii.;

VISTI gli art. 5 e 13 della L.R. 32 del 10.08.2012 e ss.mm. e ii.;

VISTO il D.lgs. n. 267 del 18.08.2000;

CON VOTI 7 (sette) favorevoli, 4 (quattro) astenuti e nessun contrario espressi per alzata di mano da 11 (undici) Consiglieri presenti di cui 7 (sette) votanti e 4 (quattro) astenuti, esito accertato e proclamato dal Presidente;

DELIBERA

1) di ritenere che le premesse sopra riportate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2) di approvare, per gli aspetti esclusivamente in capo a questa amministrazione comunale per quanto ricadente nell'art. 43 della L.R. 36/97, l'aggiornamento della disciplina urbanistica vigente che:

- non prevede la realizzazione delle strutture a destinazione turistico ricettivo previste dalla scheda di PUC e dal PUO approvato che consistevano in due strutture turistico – ricettive, un albergo da 60 camere ed una Residenza Turistica Alberghiera da 15 unità abitative;

La non realizzazione delle strutture turistico ricettive comporta la modifica della tabella di cui all'art. 6 delle Norme per Attività Turistiche-Ricettive di PUC, determinando la riduzione dei posti letto per alberghi da 923 a 803 e per RTA da 497 a 466, come sotto riportato:

RIPARTIZIONE PERCENTUALE AZIENDE TURISTICO-RICETTIVE	STATO ATTUALE al 30/06/2011		P.U.				NOTE
	Posti letto		Nuovi Posti letto		totale		
			n°	%	n°	%	
ALBERGHI	n°	**730**	**803**	**63,3**	**1533**	**63,6**	*Albergo tradizionale e R.T.A. (L.R. n°2/2008 e s.m.);*
R.T.A.	n°	**411**	**466**	**36.7**	**877**	**36.4**	
Totale	n°	**1172**	**1269**	**100**	**2410**	**100**	
CAMPEGGI	n°	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	*Ricettività alberghiera all'aria aperta(L.R. n°2/2008);*
VILLAGGI TURISTICI	n.°	**272**	**71**	**100**	**343**	**100**	
Totale		**272**	**71**	**100**	**343**	**100**	
Totale generale	**n°**	**1413**	**1340**		**2753**		

- non prevede di realizzare la struttura adibita ad Auditorium;

- i servizi connessi all'attività portuale non sono collocati nella zona di "concentrazione dei servizi" bensì vengono in parte collocati a ponente e parti sia sulla diga di sopraflutto che sulla diga di sottoflutto;

- La realizzazione delle strutture commerciali/direzionali/pubblici esercizi comporta la modifica delle Norme Urbanistiche Commerciali di PUC in quanto nell'ambito del PUO TrCo2 (area portuale) prevede la possibilità di insediare medie strutture di vendita non alimentari e strutture di esercizi di vicinato alimentari, come riportato nella tabella A superfici di vendita ammesse negli ambiti di PUC delle sopra richiamate Norme Urbanistiche Commerciali:

SUPERFICI DI VENDITA AMMESSE NEGLI AMBITI DI P.U.C.

AMBITO DI P.U.C.	STRUTTURA AMMESSA		SUPERFICIE MINIMA (MQ)	SUPERFICIE MASSIMA (MQ)	NOTE
	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE			
Tr-Co 2 area portuale **ambito assimilato alle zone C del D.M. 1444/68**	EV			150	
		EV		150	
	MSV		non ammesse	non ammesse	
		MSV	151	1000	
	GSV	GSV	non ammesse	non ammesse	

A seguito delle previsioni del PUO a modifica dello SUA dell'ambito portuale, la scheda di ambito TrCo2 di PUC risulta così modificata:

AMBITO DICOMPLETAMENTO	CAPO PORTO MELE	S.U.A. AD. 8 ZONA TR-CO 2 VARIANTE CAPO MELE	

Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.
Per questo ambito è stato approvato S.U.A. con provvedimento finale in data 16.03.2010.

Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P				Vincoli
Assetti	Vigente			Cfr. tav. B7
Insediativo	AICO			
Vegetazionale	COL-IDS CO			
Geomorfologico	CO			

Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

All'interno dell'ambito sono previsti i seguenti interventi:
a. Realizzazione dei servizi portuali sedi di AMA e Guardia Costiera, potenziamento dei servizi gestione porto.
b. Delocalizzazione e potenziamento della cantieristica navale.
c. Realizzazione di spazi commerciali, direzionali, e pubblici esercizi;
d. Realizzazione di edificio per ospitare le attività dei pescatori professionisti;
e. Realizzazione Park in struttura;
f. Realizzazione spazio attrezzato per il deposito della nautica minore a secco;
g. Interventi di sistemazioni aree esterne e di arredo urbano all'interno dell'area portuale;
h. Realizzazione di collegamento ciclopedonale con la passeggiata e la spiaggia a levante del porto e interscambio con fermata autobus di linea;
i. Razionalizzazione e potenziamento dei pontili;
Inoltre è da evidenziare la necessità di definire anche le eventuali opere di difesa aggiuntive e gli effetti sul litorale nell'area a levante del Porto come peraltro evidenziato dal PTC della costa.

Parametri urbanistici e dimensionali

Numero max. piani fuori terra			Vedi PUO
Altezza massima		m	Vedi PUO
Fronte massimo		m	Vedi PUO
Distanze	Strade principali	m	Vedi PUO
	Strade secondarie	m	Vedi PUO
	Confini	m	Vedi PUO
	Fabbricati	m	Vedi PUO

Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp	3345	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp	6258	

Norma transitoria

Sino all'approvazione del PUO sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia

Modalità di attuazione
P.U.O. esteso all'intera zona Tr-Co2

3) di dare atto che il testo finale delle Norme di Conformità e Congruenza e delle Norme Turistiche Ricettive comprensive dell'aggiornamento sono quelle di seguito allegate:
- Norme di Conformità e Congruenza testo definitivo **(Allegato E)** facente parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati;
- Norme Turistico ricettive **(Allegato F)** facente parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati;

4) di demandare al Responsabile del settore Urbanistica ogni altro atto successivo per la conclusione dell'iter di approvazione dell'aggiornamento e del PUO in oggetto;

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO GENERALE
prof. Daniele Martino	Dott.ssa Torre Mariacristina
firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.	*firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.*

REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, INFRASTRUTTURE E TRASPORTI

VICE DIREZIONE GENERALE TERRITORIO

Settore: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E VAS

URBANISTICA

Trasmessa VIA PEC

Genova 27/02/2019

Prot. n. PG/2019/65482

FASC.: 2018/613.17.5/72

All'Unione dei Comuni
Valmerula e Montarosio

Alla c.a. Arch. Ghione

Oggetto: Comune di Andora - Adozione PUO in modifica dello SUA del Distretto di Trasformazione TR CO2 in variante al PUC vigente.

In relazione al PUO in oggetto, esaminata la documentazione inviata ed in particolare la relazione tecnica non si rinvengono varianti al PUC vigente riconducibili alle fattispecie di cui all'art.44 della l.r.n.36/1997 e s.m.e quindi di approvazione regionale, in quanto le modifiche proposte – ivi compresa l'eliminazione della funzione *ricettivo* - devono essere configurate quali aggiornamenti al PUC ai sensi dell'art.43 della citata l.r. 36 e pertanto di competenza comunale.

Quanto sopra comporta che anche le verifiche ambientali, ai sensi dell'art.5, comma 2 della l.r n.32/2012 e s.m. siano di competenza comunale.

Distinti saluti.

Il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e VAS

Arch. Dino Biondi

Il Dirigente del Settore Urbanistica

Arch. Antonio Gorgoni

Settore Pianificazione Territoriale e Vas
REGIONE LIGURIA – Via Fieschi 15 – 16121 GENOVA
Tel.: 010/5484155 – Fax: 010/5488746 -e-mail: pianificazione@regione.liguria.it

COMUNE DI ANDORA

PROVINCIA DI SAVONA

SETTORE URBANISTICA SUE SUAP E PAESAGGIO

OGGETTO: Elenco documenti analogici relativi P.U.O. a modifica dello S.U.A. approvato con Provvedimento finale in data 16/03/2010 - Distretto di trasformazione TR CO 2 in aggiornamento al P.U.C.

Elaborato n.	titolo
Tav 1	Inquadramento urbanistica prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 2	Stato attuale - planimetria Generale prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 2.1	Stato attuale - prospetti sezioni prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 2.2	Stato attuale - planimetria reti sottoservizi - impianto elettrico prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 2.3	Stato attuale - planimetria reti sottoservizi - acque nere acquedotto prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 3	Progetto - planimetria generale prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 3.1	Progetto - prospetti sezioni prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 3.2	Progetto - planimetria generale individuazione Lotti prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 4	Progetto - Lotto 1 servizi portuali sedi Ama e Guardia Costiera prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 4.1	Progetto - Lotto 1 servizi portuali cave bateaux e servizi spiaggia prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 5	Progetto - Lotto 2 sistemazioni esterne - planimetria prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 6	Progetto - Lotto 3 Park - piante prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 6.1	Progetto - Lotto 3 Park - prospetti sezioni prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 7	Progetto - Lotto 4 commerciale/direzionale/pubblici esercizi - piante sezioni prospetti prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 8	Progetto - Lotto 5 Pescatori - piante sezioni prospetti prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 9	Progetto - Lotto 6 Cantiere navale - piante sezioni propsetti prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 10	Raffronto - stato attuale progetto planimetria prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 10.1	Raffronto - stato attuale progetto prospetti sezioni prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 10.2	Raffronto - progetto definitivo approvato progetto planimetria prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 11	Progetto - planimetria reti sottoservizi - impianto elettrico prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 11.1	Progetto - planimetria reti sottoservizi - acque nere acquedotto prot. 10926 del 20.09.2019
Tav 12	Progetto - Abbattimento Barriere Architettoniche prot.

Via Cavour, 94 – C.A.P. 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244
Partita I.V.A.: 00135420099
PEC: protocollo@cert.comunediandora.it – sito internet: www.comune.andora.sv.it

	10926 del 20.09.2019
Tav 13	Foto inserimenti prot. 10926 del 20.09.2019
Tav. 13.1	Foto inserimenti confronto progetto definitivo approvato progetto prot. 10926 del 20.09.2019
Tav.14	Zonizzazione standard pubblici prot. 10926 del 20.09.2019
Tav.15	Progetto opere marittime prot. 10926 del 20.09.2019
Tav.16	Progetto travel lift prot. 10926 del 20.09.2019
Tav.17	Progetto su rilievo batimetrico prot. 10926 del 20.09.2019
Elab 1	Relazione generale prot. 10926 del 20.09.2019
Elab 2	Norme Tecniche di Attuazione prot. 10926 del 20.09.2019
Elab 3	Verifica di assoggettabilità VAS – rapporto preliminare prot. 10926 del 20.09.2019
Elab 4	Relazione geologica e geotecnica – integrazioni prot. 10926 del 20.09.2019
Elab 5	Documentazione Fotografica prot. 10926 del 20.09.2019
Elab 6	Relazione determinazione durata concessione demaniale prot. 10926 del 20.09.2019
Elab 7	Bozza Atto di Convenzione prot. 10926 del 20.09.2019
Elab 8	Relazione opere marittime prot. 10926 del 20.09.2019
Elab 8.1	Valutazioni esposizioni a fenomeni run-up e di tracimazione prot. 10926 del 20.09.2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(arch. Paolo Ghione)

PG/dc

COMUNE DI ANDORA

PROVINCIA DI SAVONA

SETTORE AMBIENTE

Provv. n. 59 del 20.09.2019

OGGETTO: P.U.O. A MODIFICA DELLO SUA APPROVATO CON PROVVEDIEMNTO FINALE IN DATA 16/03/2010 – TRCO2 IN AGGIORNAMENTO AL PUC – VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA L.R. N. 32/20012.

IL DIRIGENTE DELL'AREA III

PREMESSO:

- che in data 04.01.2018 è stata sottoscritta Convenzione tra l'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio e la Provincia di Savona per l'esercizio delle funzioni di supporto tecnico all'espletamento delle competenze in merito a VAS e verifica di assoggettabilità a VAS delegate ai Comuni ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n. 12 del 10 agosto 2012 e s.m. e i., ovvero:
a) procedere all'istruttoria della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi degli art. 10 della L.R. n. 32/2012 in riferimento ai piani e programmi di cui all'art. 3 della L.R. n. 32/2012 di cui al relativo Rapporto ambientale;
b) procedere all'istruttoria per la verifica di assoggettabilità alla VAS in riferimento ai piani e programmi di cui all'art. 3 della L.R. n. 32/2012 di cui al relativo Rapporto preliminare, al fine di accertare se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ai sensi dell'art. 13 della richiamata legge regionale;
c) rendere all'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio la relazione finale dell'istruttoria espletata e motivata proposta di provvedimento finale nei termini previsti dalla L.R. n. 32/2012 per l'adozione dei provvedimenti in capo all'Unione dei Comuni quale autorità competente ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 32/2012;

DATO ATTO:
- che la Legge Regionale 10 agosto 2012, n. 32 recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale)", ed in particolare gli articoli 3, 5 e 13, che prevedono rispettivamente:
  - le tipologie di piano o programma e le rispettive modifiche, che hanno un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale, comprese quelle relative ai piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti

Via Cavour, 94 – C.A.P. 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244
Partita I.V.A.: 00135420099
PEC: protocollo@cert.comunediandora.it – sito internet: www.comune.andora.sv.it

nonché le loro modifiche, con effetti potenziali sull'ambiente nei casi all'uopo indicati in legge;
- la competenza del Comune, quale autorità preposta alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ed alla verifica di assoggettabilità dei piani e programmi di cui all'articolo 3, in relazione ai quali le discipline di settore non prevedono l'approvazione o l'espressione di assensi, intese, pareri obbligatori da parte della Regione;
- la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS dei piani e dei programmi, che si conclude con l'espressione, da parte dell'autorità competente, di un provvedimento motivato di verifica con efficacia vincolante, che assoggetta o esclude il piano o il programma dalla valutazione, e detta le eventuali prescrizioni, tenuto conto dei pareri delle autorità competenti in materia ambientale all'uopo consultate;

CONSIDERATO altresì:
- che con Deliberazione Consigliare del Comune di Andora n. 59 del 26.10.2016 è stato approvato l'atto di indirizzo per "adozione PUO a modifica dello SUA approvato con provvedimento finale in data 16.03.2010 – Distretto di Trasformazione Tr-Co2 in variante al PUC";

- che con la delibera del Consiglio dell'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio n. 6 del 17.02.2017, con la quale è stato espresso ai sensi dell'art. 59 punto 2 l'assenso all'adozione del PUO di iniziativa pubblica denominato "PUO a modifica dello SUA approvato con provvedimento finale in data 16.03.2010 – Distretto di Trasformazione TR-CO2 in variante al PUC";

- che in data 11.04.2017 si è svolta la conferenza dei servizi in forma simultanea modalità sincrona per l'approvazione del PUO in oggetto riportato;

- che ai sensi dell'art. 38 comma 2° lett. a) della L.R. 36/97, gli atti deliberanti di cui sopra, comprensivi di tutti gli elaborati del progetto sono stati depositati a libera visione del pubblico per trenta giorni consecutivi a far data dal 17.05.2017, presso l'ufficio Urbanistica, previo avviso affisso all'Albo Pretorio on line del Comune di Andora dal giorno 17.05 .2017 al giorno 16.06.2017 e pubblicato sul BURL;

- che in data 19.06.2017 è stato certificato dall'Ufficio Pubblicazioni che il rende noto di cui sopra è stato affisso all'albo pretorio di questo ente nel periodo dal 17.05.2017 al 16.06.2017, e che nel suddetto periodo non sono pervenute opposizioni e/o osservazioni;

- che con la nota del 03.09.2018 prot. n. 19848 l'Ufficio urbanistica provvedeva alla trasmissione degli elaborati di adozione del PUO per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 32/2012 alla Regione Liguria;

- che la Regione Liguria con la nota prot. n. PG/2019/65482 del 27.02.2019 allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO A)**, ha evidenziato che il PUO adottato non rinvengono varianti al PUC vigente riconducibili alla fattispecie di cui

all'art. 44 della L.R. n. 36/97 quindi di approvazione regionale, in quanto le modifiche proposte devono configurarsi quali aggiornamenti al PUC ai sensi dell'art. 43 della .R. n. 36/97 e pertanto di competenza comunale, e di conseguenza anche le verifiche ambientali ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. n. 32/2012;

DATO ATTO altresì:
- che in data 28.02.2019 con nota prot. n. 4867, l'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio, in quanto autorità competente ai sensi dell'art. 5 della citata L.R. 32/2012, ha avviato il procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS *ex* art. 13 della L.R. 32/2012 relativo all'aggiornamento in oggetto con la Provincia di Savona ai sensi della convenzione sopra richiamata;

- che in data 18.03.2019 con nota prot. n. 6591 l'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio, in quanto autorità competente ai sensi dell'art. 5 della citata L.R. 32/2012, sentito il Comitato VAS ha inviato la richiesta di parere agli Enti coinvolti per l'espressione dei propri pareri entro 30 giorni dal ricevimento ai sensi della L.R. n. 32/2012;

- che Regione Liguria, Dipartimento territorio, ambiente infrastrutture e trasporti, vice direzione generale ambiente, Settore assetto del territorio con nota del 23.04.2019 prot. n. PG/2019/122965 allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO B)**, in relazione ai soli aspetti inerenti la compatibilità con la Pianificazione di bacino no si riscontrano significativi impatti relativi alla suscettività al dissesto o alla pericolosità idraulica;

CONSIDERATO:
- che in data 30.05.2019 il Comitato VAS della Provincia di Savona in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO C)**, rilevando la necessità demandare alla Regione Liguria Settore difesa del suolo di Savona e Imperia la valutazione della compatibilità geomorfologica, idrogeologica e geotecnica per le aree soggette a liquefazione;

- che Regione Liguria Dipartimento territorio, ambiente infrastrutture e trasporti, vice direzione generale ambiente, Settore assetto del territorio con nota del 30.05.2019 prot. n. PG/2019/160728 allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO D)**, in relazione agli aspetti sismici art. 89 del DPR n. 3890/2001 ha espresso parere favorevole;

- che Regione Liguria Settore Difesa del suolo di Savona e Imperia con nota assunta agli atti di questa amministrazione in data 09.08.2019 prot. n. 18120 allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO E)**, e integrato successivamente in data 11.09.2019 prot. n. 18730 allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO F)**, non esclude la compatibilità dell'intervento con la normativa di Piano di Bacino, e in merito alle aree B2 potrà essere rilasciato solo a seguito della

presentazione del progetto definitivo che definisca esattamente le caratteristiche geotecniche dei terreni interessati delle opere di fondazione e la precisa definizione.

PRESO ATTO:
- che con nota assunta agli atti di questa amministrazione in data 13.03.2019 prot. n. 10502 il Comitato Tecnico Provinciale - VAS nella seduta del 11.09..2019, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALLEGATO G)**, ai sensi della convenzione sopra richiamata, quale soggetto incaricato per l'esercizio delle funzioni di supporto tecnico all'espletamento delle competenze in merito a VAS e verifica di Assoggettabilità a VAS delegate all'Unione dei Comuni ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 32/2012, ritenendo "*…..alla luce del confronto avvenuto durante il tavolo tecnico VAS, visti gli esiti delle consultazioni, così come comunicato dal Comune, ritiene che lo stesso al momento della ricezione dell'integrazione del parere espresso da Regione Liguria Settore difesa del suolo Savona e Imperia a conferma dell'assenza di impatti significativi e rilevanze ambientali sul sito di riferimento, potrà dar corso alla chiusura del procedimento VAS. Il Comune nella fase di progettazione definitiva da sottoporre alla Conferenza dei Servizi dovrà presentare la documentazione aggiornata con il recepimento delle richieste impartite dagli Enti anche nell'ambito del presente procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e dovrà ottenere il parere vincolante degli uffici regionali della difesa del suolo*";

RITENUTO che alla luce delle argomentazioni sopra svolte, degli elementi indicati nel Rapporto Preliminare agli atti, nonché del parere del Comitato VAS rilasciato dalla Provincia di Savona sopra richiamato, dei pareri Regione Liguria Settore Difesa del suolo Savona e Imperia sopra richiamati, di non di escludere, ai sensi dell'art. 13, comma 6 della Legge Regionale 10 agosto 2012, n. 32**,** il progetto in oggetto di che trattasi, dalla procedura di VAS di cui all'art. 8 e seguenti della citata L.R. 32/2012 alle condizioni impartite dagli Enti coinvolti nel presente procedimento di cui ai pareri allegati al presente atto facente parte integrante e sostanziale, in merito a "P.U.O. A MODIFICA DELLO SUA APPROVATO CON PROVVEDIEMNTO FINALE IN DATA 16/03/2010 – TRCO2 IN AGGIORNAMENTO AL PUC", di che trattasi;

VISTI gli artt. 5, 8 e 13 della L.R. n. 32/2012;

VISTA la L.R. n. 36/1997;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

DETERMINA

1) di ritenere che le premesse sopra riportate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2) alla luce delle argomentazioni sopra svolte, degli elementi indicati nel Rapporto Preliminare agli atti, nonché del parere del Comitato VAS rilasciato dalla Provincia di Savona sopra richiamato, dei pareri Regione Liguria Settore Difesa del suolo Savona e Imperia sopra richiamati, di non di escludere, ai sensi dell'art. 13, comma 6 della Legge Regionale 10 agosto 2012, n. 32**,** il progetto in oggetto di che trattasi, dalla procedura di VAS di cui all'art. 8 e seguenti della citata L.R. 32/2012 alle condizioni impartite dagli Enti coinvolti nel presente procedimento di cui ai pareri allegati al presente atto facente parte integrante e sostanziale, in merito a "P.U.O. A MODIFICA DELLO SUA APPROVATO CON PROVVEDIEMNTO FINALE IN DATA 16/03/2010 – TRCO2 IN AGGIORNAMENTO AL PUC", di che trattasi;;

3) di pubblicare il presente atto sull'albo on line del Comune di Andora;

4) di demandare l'ufficio urbanistica la pubblicazione per estratto del presente atto sul BURL;

5) di dare atto che il presente atto è esecutivo dalla data di sottoscrizione del dirigente che ne attesta la regolarità amministrativa;

6) che contro il presente provvedimento è ammesso il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, ovvero il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dalla conoscenza/notificazione dell'atto stesso.

IL DIRIGENTE AREA III
ing. Nicoletta Oreggia
firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, INFRASTRUTTURE E TRASPORTI

VICE DIREZIONE GENERALE AMBIENTE

Settore ASSETTO DEL TERRITORIO

Genova, 30/05/2019

Prot. n. PER|2019|10028

Fascicolo 2019/G13.12.7/14-29

Allegati: -

Oggetto: Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio - SV- Comune di Andora. P.U.O. di iniziativa pubblica denominato "PUO a modifica dello SUA approvato con provvedimento finale in data 16/03/2010 - Distretto di trasformazione TR-CO2 in aggiornamento al PUC"
Parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001

Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio
protocollo@cert.valmerula-montarosio.it

e p.c. Settore URBANISTICA
Settore PIANIFICAZIONE TERRITORIALE e VAS
SEDE

TRASMISSIONE VIA PEC

UNIONE DEI COMUNI VALMERULA E MONTAROSIO
Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio
Protocollo N.0012491/2019 del 30/05/2019
E

La presente riscontra la nota prot. n. 8385 dell' 08/04/2019, acquisita con prot. n. PG/2019/108226 dell'08/04/2019, con la quale è stata trasmessa l'istanza relative all'acquisizione del parere ex art. 89 del DPR 380/2001 inerente il PUO in oggetto.

La documentazione progettuale, invece, era stata trasmessa in precedenza allo scrivente Settore con nota n. 6591 del 18/03/2019 nell'ambito della richiesta di parere nella procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS per lo stesso PUO in oggetto. Gli elaborati progettuali trasmessi su supporto informatico (CD), si riferiscono alla stessa documentazione presentata in occasione della Conferenza dei servizi di aprile 2017, integrata con la relazione geologica-tecnica a firma del geol. Vezzaro del febbraio 2019.

Come noto, il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 è espresso sulla base della documentazione trasmessa dal Comune ai fini della verifica di compatibilità della previsione urbanistica con le condizioni geomorfologiche del territorio prima della delibera di adozione.

L'attività istruttoria è finalizzata, pertanto, alla valutazione dell'ammissibilità della previsione urbanistica in relazione alla presenza di eventuali situazioni di pericolosità/criticità riconducibili sia agli aspetti geomorfologico/geotecnico/sismico sia agli aspetti idrogeologico/idraulico, individuando, altresì, possibili specifiche prescrizioni per garantire la compatibilità della trasformazione con le condizioni geomorfologiche del territorio senza causare un aumento del livello di rischio dal punto di vista idrogeologico.

Nell'ambito della Conferenza dei Servizi di cui sopra svolta nel 2017, era pervenuta a questo Settore la richiesta del Settore Urbanistica (nota IN/2017/7357) relativa all'espressione del parere, per gli aspetti di competenza, in relazione alla variante del PUO in oggetto. Lo scrivente Settore, in risposta a tale richiesta, con nota n. IN/2017/7967 del 20/04/2017, riteneva la documentazione presentata non completamente esaustiva, richiedendo pertanto alcune integrazioni, nello specifico:

- Integrare la campagna di indagini geognostiche del 2011 su tutto l'areale oggetto di PUO, in particolare nella parte occidentale;

- La necessità di fornire uno studio idraulico di dettaglio relativo all'areale classificato come "fascia B*" e localizzato nella parte nord-occidentale del PUO al fine di superare i vincoli che la normativa del Piano di bacino prevede per le aree B*;

- Effettuare un'accurata verifica a liquefazione dei terreni di fondazione.

Le integrazioni geologiche relative alla richiesta di cui sopra sono pervenute con nota n. 6591 del 18/03/2019 nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

In tale relazione sono riportate le risultanze delle ulteriori indagini geognostiche eseguite in sito, in particolare nel settore occidentale del PUO. In dettaglio, sono stati realizzati quattro sondaggi geognostici con prelievi di campioni indisturbati su cui sono state eseguite le prove di laboratorio e quattro stese MASW. Tale integrazione risponde a quanto richiesto con nota n. IN/2017/7967 del 20/04/2017 dello scrivente Settore trasmessa al Settore Urbanistica.

L'areale oggetto di PUO ricade in corrispondenza dell'attuale Porto turistico di Andora. Comprende sia parti a terra sia parti a mare. La superficie complessiva, esclusi gli specchi acquei, è pari a circa 56000 mq.

Le principali previsioni del PUO sono la realizzazione di tre edifici a destinazione commerciale per una superficie agibile complessiva di oltre 2300 mq, la realizzazione di un nuovo capannone adibito a cantiere sul molo principale (oltre 270 mq), la realizzazione di un edificio per ospitare le attività dei pescatori professionisti di oltre 530 mq, la realizzazione della nuova sede della soc. AMA (oltre 460 mq), della nuova sede della Guardia Costiera (oltre 220 mq) e la realizzazione di un parcheggio in struttura su cinque piani per oltre 500 posti per una superficie di quasi 16000 mq.

Il volume del materiale di scavo è dell'ordine dei 13500 mc. Una parte di tale materiale sarà utilizzato per le sistemazioni di progetto.

Relativamente ai rapporti con la Pianificazione di bacino, si evidenzia che questa parte del comune di Andora ricade nel Piano di bacino "La Liggia".

Dal punto di vista geomorfologico, nella "carta della suscettività al dissesto" quasi la totalità del PUO ricade in una zona a suscettività al dissesto molto bassa (Pg0), solo la parte a valle dell'Aurelia nel settore orientale è classificata a bassa suscettività al dissesto (Pg1). Le norme di attuazione del Piano prevedono che in queste aree la definizione della disciplina specifica sia demandata al Comune nell'ambito della

normativa geologica di attuazione dello strumento urbanistico, tenendo comunque conto anche di quanto disposto dall'art. 5bis *"Indirizzi tecnici vincolanti volti a mitigare gli effetti dell' impermeabilizzazione dei suoli"* relativamente agli interventi di nuova costruzione.

Il PUC del comune di Andora è dotato di una normativa geologica e la "carta di zonazione geologico-tecnica in prospettiva sismica" classifica l'areale oggetto di intervento come *"zone di tipo D- Aree sedi di discariche o riporti, zone profondamente modificate da attività antropiche. Aree interessate da instabilità generale. Amplificazione sismica locale molto elevata"*.

Anche nella "carta della suscettività al dissesto" del Piano di bacino è segnalata la presenza di un ampio areale classificato come "Area speciale di tipo B2-discariche dismesse e riporti antropici" che corrisponde grossomodo all'areale del PUO. L'art. 16 bis delle norme del Piano di bacino prevede che in tali zone *"...omissis... qualsiasi riutilizzo di tali areali è subordinato alla valutazione ed alla verifica preventiva, in sede di progetto, in merito all'idoneità dell'area sotto il profilo geomorfologico, idrogeologico e geotecnico alla nuova destinazione d'uso prevista. La Provincia (ora Settore Difesa del suolo di Savona e Imperia) esprime parere vincolante sui progetti di cui al comma precedente valutando, sulla base delle risultanze dell'indagine di maggior dettaglio, presentata dal Comune, che analizzi gli aspetti geomorfologici, geotecnici ed idrogeologici degli areali, la compatibilità della realizzazione dell'intervento, previsto dallo strumento urbanistico comunale, con le condizioni accertate".*

E' necessario, pertanto, che il Comune acquisisca tale parere.

Dal punto di vista della pericolosità idraulica, esaminando la "carta delle fasce di inondabilità" del Piano di bacino, emerge che il settore nord-occidentale del PUO interferisce con una zona classificata come "fascia C". Come meglio esplicitato nella "relazione generale" del Piano, tale fascia si riferisce ad un'"area scolante urbana", si tratta quindi di una zona soggetta ad allagamenti dovuti all'insufficienza della rete di drenaggio urbana e non dovuta alla presenza di un corso d'acqua insufficiente. La norma di fascia C del Piano di bacino prevede che in tale zona *"è consentito ogni tipo di intervento purché realizzato con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e, quindi, del rischio per la pubblica incolumità, e coerenti con le azioni e misure di protezione civile previste dal Piano e dai piani di protezione civile comunali".*

Pertanto, nel settore del PUO ricadente in fascia C è necessario tener conto di tali prescrizioni.

Infine, nel settore orientale del PUO si rileva la presenza di un piccolo corso d'acqua. La superficie di tale rivo è inferiore a 0,1 kmq pertanto, in base alle disposizioni del Regolamento Regionale n. 3/2011 e s.m.i., viene classificato come "minuto" e prevede una fascia di inedificabilità pari a 3 metri. Dall'esame del PUO sembrerebbe non essere previsto alcun intervento edilizio all'interno di tale fascia.

Concluso l'esame degli aspetti relativi alla Pianificazione di bacino, si richiamano le indicazioni riportate nella nota PG/2018/295253 del 26/10/2018 trasmessa dalla Vice-Direzione Generale Ambiente di Regione Liguria relativamente alla documentazione da trasmettere ai fini del rilascio del presente parere così come riportato nella circ. reg. n. 4551/1989.

A questo proposito, il PUO in esame viene classificato come "di tipo AP-ambito di pianura" e la documentazione geologica fornita è costituita da una relazione geologica (che non contiene le specifiche norme di attuazione previste dalla sopra citata circolare), una carta di analisi ed una carta di sintesi. La sopra citata relazione geologica-geotecnica datata febbraio 2019 e a firma del geol. Vezzaro integra e sostituisce la precedente relazione geologica datata 2016 e a firma del geol. Scarpati.

Nella carta di analisi è riportata l'ubicazione delle indagini geognostiche pregresse (svolte soprattutto nel 2011 e localizzate principalmente nel settore orientale dell'area in oggetto) e di quelle svolte tra fine 2018 ed inizio 2019.

Il PUO del 2011 prevedeva la realizzazione di interventi edilizi localizzati soprattutto nella parte orientale del perimetro del PUO, per tale motivo la maggior parte delle indagini geognostiche era stata localizzata in questo settore. Al contrario, il PUO del 2017 non prevede alcun intervento edificatorio in tale settore, infatti la maggior parte delle volumetrie saranno realizzate nella parte centrale ed occidentale dell'areale del PUO.

Complessivamente le indagini geognostiche pregresse nell'area in oggetto sono consistite in:

-n° 2 sondaggi con prove SPT e prove di permeabilità Lefranc;

-n° 5 sondaggi a carotaggio continuo con prove SPT e prelievo di campioni con esecuzione di n° 5 curve granulometriche sui sedimenti;

-n° 2 prove geofisiche HVSR;

-n° 4 stese sismiche tomografiche onde P;

-n° 10 MASW per misurazione profili Vs;

-n° 4 stazioni di rilevamento geomeccanico classificazione di Bieniawski.

In base alle risultanze di tutte queste indagini, integrate da altri 4 sondaggi a rotazione e da 4 stese MASW eseguiti tra fine 2018 ed inizio 2019, è stato possibile ipotizzare la seguente stratigrafia:

- dal p.c. fino a 5 metri: terreni di riporto che caratterizzano tutta la zona a valle dell'Aurelia
- da 5 fino a 13-18 metri: depositi marini, si tratta essenzialmente di sabbie limose con passate ghiaiose
- oltre i 13-18 metri: substrato, verso levante si tratta dei calcari marnosi del Flysch di San Remo, mentre nella parte più ad occidente si trovano depositi compatti limo-argillosi che, verso mare, passano a limi argillosi a materiale lapideo grossolano.

Per tutti i livelli stratigrafici, si tratta sempre di profondità medie tra tutte quelle determinate in vari punti dell'areale del PUO.

Correlando i risultati delle prove MASW con le stratigrafie dei 4 sondaggi più recenti, è stato possibile suddividere l'areale in due settori a cui associare due diverse categorie di suolo.

Per tutte le aree della banchina ad esclusione del molo principale:

CATEGORIA DI SOTTOSUOLO E: *Terreni con caratteristiche e valori di velocità equivalente riconducibili a quelle definite per le categorie C o D, con profondità del substrato non superiore a 30 m.*

Per le aree del molo principale:

CATEGORIA DI SOTTOSUOLO C: *Depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti con profondità del substrato superiori a 30 m, caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 180 m/s e 360 m/s.*

Sulla base della categoria di suolo e topografica si sono ricavati i parametri sismici calcolati mediante il foglio di calcolo ministeriale SPETTRI - NTC ver. 1.0.3:

- categoria di sottosuolo E, categoria topografica T1
- categoria di sottosuolo C, categoria topografica T1

Inoltre, con il programma di calcolo LIQUITER della Geostru sono state eseguite le verifiche di suscettività alla liquefazione dei terreni sabbiosi, analizzando i risultati derivanti dalle prove in sito e di laboratorio. Il rischio di liquefazione per le sabbie sottostanti la colmata portuale è risultato basso.

Infine, relativamente alle quote della falda freatica, i piezometri collocati in sito hanno evidenziato la presenza di una falda degradante verso il mare presente all'interno dell'ammasso roccioso sul versante soprastante il porto ed il cui battente idrico si attesta ad un livello compreso tra +3/+4 metri rispetto al livello medio marino fino ad arrivare a coincidere con quota zero in corrispondenza della banchina.

Concluso l'esame della "carta di analisi" viene analizzata la "carta di sintesi" che evidenzia le aree con problematiche geologiche-geotecniche e sismiche omogenee.

Gli edifici previsti interessano sia i terreni sciolti sia il substrato roccioso. Tranne l'autorimessa, tutti gli edifici previsti comportano ridotti carichi sul terreno che andranno ad interessare solo il livello dei riporti.

Il livello di fondo scavo per l'autorimessa, invece, è al di sotto del livello di falda.

Le problematiche più significative si potrebbero verificare proprio in corrispondenza dello scavo per la realizzazione di tale autorimessa sia per la diversa tipologia dei terreni di fondazione (la porzione di fabbricato a monte andrà ad insistere direttamente sul substrato roccioso, la porzione di valle andrà ad insistere sui depositi alluvionali pertanto appare opportuno che la parte di valle venga fondata su pali immorsati nel sottostante substrato, così come prescrive il geologo) sia per la presenza della falda e del mare.

Pertanto, è necessario prevedere un'adeguata opera di confinamento della struttura rispetto al livello di falda, inoltre dovrà essere valutato se la realizzazione dell'autorimessa, causando l'innalzamento del livello della falda acquifera a monte dell'opera, possa provocare danni all'esistente.

In fase di redazione del progetto definitivo ed esecutivo, è necessario approfondire le problematiche di cui sopra in merito principalmente alla verifica della capacità portante dei terreni, alla verifica di stabilità dei fronti di scavo, alle valutazioni sulla falda e relativa interferenza con gli scavi, alle valutazioni sulle interferenze tra gli scavi e gli edifici che saranno via via realizzati e prevedere un programma dei monitoraggi da attuarsi in corso d'opera. Queste ulteriori considerazioni permetteranno di predisporre adeguate norme geologiche di attuazione del PUO così come previsto dalla circ. reg. n. 4551/1989.

CONCLUSIONI

Gli studi geologico-geotecnici forniti confermano, nel rispetto di determinati criteri costruttivi, la compatibilità tra l'ipotesi progettuale e l'assetto geologico del sito, infatti l'analisi geologica basata sulla sintesi delle conoscenze degli elementi geologici, geomorfologici, idraulici e di valutazione degli effetti locali di sito ha evidenziato un livello di pericolosità geologica che consente la fattibilità geologica rispetto alle previsioni urbanistiche di cui al progetto presentato in occasione della Conferenza dei servizi di aprile 2017 ed allegato alla presente richiesta di parere.

Fermo restando quanto sopra indicato ed alla luce delle considerazioni sinteticamente esposte in precedenza, non si rilevano elementi ostativi alle previsioni in oggetto, pertanto si esprime parere favorevole ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001. Si precisa che il parere in oggetto è rilasciato esclusivamente ai fini della verifica preliminare in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio, che si sostanzia in riferimento ai vincoli dettati dalla pianificazione di bacino ed al comportamento dei terreni in prospettiva sismica. Non riguarda, quindi, specifici aspetti di carattere progettuale e strutturale, la cui successiva valutazione da parte dei soggetti competenti ai sensi di legge non è da intendersi in alcun modo sostituita dal presente parere, né esonera il Comune dall'acquisizione di pareri, nulla–osta, autorizzazioni, concessioni o atti di assenso comunque denominati, di competenza di altri Uffici o di altre amministrazioni.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, con l'occasione si porgono distinti saluti.

IL DIRIGENTE

Ing. Roberto Boni

Provincia di Savona

COMUNE DI ANDORA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

il Sindaco
Dott. Mauro Demichelis

il Responsabile settore Urbanistica
arch. Paolo Ghione

estensori:

responsabile progettazione
arch. PierGiorgio CASTELLARI
arch. Paolo DI DONATO
avv. Paolo GAGGERO
agronomo Danilo POLLERO
geologo Alessandro SCARPATI

redatori aggiornamento:

arch. Paolo Ghione
arch. Antonella Nalbone
geom. Anna Lisa Borghino
arch. Isabella Rabellino

collaboratori:

arch. Francesco Laiolo
arch. Antonella Marino
arch. Cristina Meneghini
Lorenzo Zaccarini

oggetto:

Norme di Conformità e Congruenza

aggiornamento settembre 2019

TESTO DI DEFINITIVO

elaborato

data: SETTEMBRE 2019

scala

008-015	percorso file:	redatto	corretto	approvato
rev.	motivo			
rev.	motivo			
rev.	motivo			
rev.	motivo			

NORME DI CONFORMITÀ

per gli ambiti di conservazione e riqualificazione

Art. 1 Utilizzazione Territoriale

Il territorio comunale di Andora è stato suddiviso ambiti di conservazione e riqualificazione così suddivisi:

1. Ambiti dei Nuclei di interesse storico-ambientale contraddistinti con la sigla **"Ns"** e suddivisi in tre regimi normativi differenziati e classificati come segue:

1.1 Conservazione (Ce);

1.2 Riqualificazione (R);

1.3 Consolidamento (Cs);

(zone A del D.M. 02/04/1968).

2. Ambiti a prevalente destinazione residenziale contraddistinti con la sigla **"Re**", e

suddivisi in tre regimi normativi differenziati e classificati come segue:

2.1 Sature (Re-S)

2.1.1 Sub-ambiti speciali di riqualificazione urbana (Re-S/Ru)

2.2 Consolidamento (Re-Cs);

2.3 Completamento (Re-Co);

2.3.1 Ambiti di completamento per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (Re-E.R.P.)

3. Ambiti a destinazione turistico-ricettiva di completamento contraddistinti con la sigla **"Tr-Co"**

4. Ambiti a prevalente destinazione produttiva contraddistinti con la sigla **"Pr"** e suddivisi in due regimi normativi differenziati e classificati come segue:

4.1 Consolidamento (Pr-Cs);

4.2 Completamento (Pr-Co);

5. Aree di Produzione Agricola di consolidamento contraddistinti con la sigla **"APA-Cs"**

6. Territori di Presidio Ambientale contraddistinti con la sigla **"TPA**" e suddivisi in tre regimi normativi differenziati e classificati come segue:

6.1 Conservazione (TPA-Ce)

6.2 Mantenimento (TPA-Ma)

6.3 Consolidamento (TPA-Cs);

6.3.1 Territori di Presidio Ambientale in regime di Consolidamento a valenza *paesistico-ambientale* (TPA-Cs) *pa*

7. Territori Non Insediabili contraddistinti con la sigla "**TNI"**

8. Ambiti per servizi infrastrutturali di interesse generale contraddistinti con la sigla **"SI"**

9. Ambiti per servizi infrastrutturali di interesse urbano contraddistinti con la sigla **"SI-U" e SI-L"** relativo all'ambito del litorale;

10. Ambiti per servizi militari contraddistinti con la sigla **"SM"**

11. Ambito per servizi portuali contraddistinto con la sigla **"SP"**

12. Ambiti per parco urbano e fluviale contraddistinti con la sigla **"PU" e "PU-F"**

Per tutte le aree di nuova edificazione sono individuate le caratteristiche insediative e le modalità di attuazione. Le zone di concentrazione volumetrica "c.v." individuano il perimetro del lotto massimo all'interno del quale possono essere localizzate le nuove costruzioni.

Art. 2 Ambiti dei Nuclei di interesse storico-ambientale di conservazione "Ns-Ce"

Nel territorio comunale è stato individuato un solo ambito Ns-Ce assimilabile alle zone A del D.M. 02/04/1968, corrisponde all'area del Castello per il quale è previsto un piano di recupero da attuarsi tramite P.U.O. di iniziativa pubblica e di approvazione regionale esteso all'intero sub-ambito, nel rispetto della pertinente scheda d'ambito.

All'interno del ambito sono ammessi (in assenza di P.U.O.) tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, di cui all'art. 4 delle Norme Urbanistiche Generali sino al punto 4.4 incluso, da effettuarsi in accordo con le competenti Soprintendenze (Archeologica ed ai Monumenti).

Sono ammesse soltanto destinazioni d'uso di tipo residenziale (RE), ~~e~~ turistico-ricettiva purché compatibili con la destinazione d'uso urbanistica (art. 10 delle Norme Urbanistiche Generali) e con la tipologia edilizia.

Gli interventi eccedenti i limiti di cui sopra sono ammessi soltanto previa approvazione di P.U.O. esteso all'intero sub-ambito Ns-Ce come da indicazioni contenute nell'apposita scheda normativa.

La nuova progettazione (tramite la redazione del previsto P.U.O. di approvazione regionale) dovrà essere volta a riconoscere le diverse realtà costruite presenti nell'area, con l'obiettivo di valorizzare le preesistenze storiche ed esaltare la particolarità del sito ed il valore monumentale dei fabbricati ancora leggibili per i quali non si esclude il restauro, anche con ricostruzione di parti mancanti, sulla scorta dello studio storico archeologico e tipologico allegato alla scheda.

All'interno del limite di rispetto intorno al perimetro del sub-ambito Ns-Ce, così come definito in cartografia e nella scheda normativa, non sono ammesse nuove costruzioni; l'indice di fabbricabilità relativo potrà essere utilizzato negli ambiti TPA-Cs e TPA-Ma esterni alla fascia di rispetto.

Art. 3 Ambiti dei Nuclei di interesse storico-ambientale di conservazione e riqualificazione "Ns-R"

Nel territorio comunale sono stati individuati sedici ambiti (Ns-R1….Ns-R16), assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968,.

- All'interno degli ambiti Ns-R sugli edifici esistenti, all'adozione del progetto preliminare di P.U.C., sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia mutamento di destinazione d'uso senza opere, sostituzione edilizia di cui all'art 4.61delle Norme Urbanistiche Generali a condizione che:

- gli ampliamenti, per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente;
- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-funzionali e ambientali; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti.

Per gli immobili esistenti negli ambiti Ns-R la possibilità di attuare interventi anche di ristrutturazione edilizia (pto 4.40), di nuova costruzione limitatamente al punto 4.8 e sostituzione edilizia (pto 4.6.0) è da circoscrivere a casi in cui sia verificata la non sussistenza di elementi connotativi della tipologia e della architettura dei luoghi; laddove l' incremento della sup. esistente determini un incremento del volume la porzione volumetrica in ampliamento non dovrà alterare i caratteri tipologici originari.

Ai fini dell'applicazione della legge regionale n° 24 del 2001 per il recupero dei sottotetti. per altezza massima di zona si intende l'altezza esistente dei singoli edifici

Sono ammessi interventi di frazionamento di unità immobiliari con il limite si Superficie agibile non inferiore a 38 mq.

Sono ammesse le destinazioni d'uso urbanistiche di tipo residenziale (RE) e quelle turistico-ricettive (TR).

All'interno del limite di rispetto, corrispondente ad una fascia di m. 60 intorno al perimetro degli ambiti Ns-R, non sono ammesse nuove costruzioni con eccezione di quanto previsto nelle schede normative del P.U.C.; l'indice di fabbricabilità relativo potrà essere utilizzato negli ambiti TPA-Cs e TPA-Ma esterni alla fascia di rispetto.

Art. 4 Ambiti dei Nuclei di interesse storico-ambientale di consolidamento "Ns-Cs"

Nel territorio comunale sono stati individuati cinque ambiti (Ns-Cs1….Ns-Cs5), assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968,.

Negli ambiti "Ns-Cs" sono ammessi i seguenti interventi:

a) **edifici esistenti** all'adozione del progetto preliminare di P.U.C.,**:** sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , mutamento di destinazione d'uso senza opere, sostituzione edilizia di cui all'art. 4.7 delle Norme Urbanistiche Generali a condizione che:

- gli ampliamenti, per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 15% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e non superino il 10% per la SA eccedente;
- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-funzionali e ambientali; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti;
- gli interventi di cui alla legge regionale n° 24 del 2001 per il recupero dei sottotetti sono sempre ammessi negli ambiti Ns-Cs a condizione che i muri perimetrali dell'edificio vengano elevati al massimo fino a 1,50 m dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile esistente
- Sono ammessi interventi di frazionamento di unità immobiliari con il limite si Superficie agibile non inferiore a 38 mq.

b) **nuove costruzioni** sulle aree libere interne al perimetro del nucleo e non asservite agli edifici esistenti;

L'attuazione di tali ambiti è regolamentata oltre che dalle presenti norme, da schede normative specifiche che costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Conformità.

Art. 5 Ambiti a prevalente destinazione residenziale saturi di riqualificazione "Re-S"

Gli ambiti Re-S corrispondono a aree a prevalente destinazione residenziale ormai sature, assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968, dove esiste un livello elevato di antropizzazione con una diffusa rete infrastrutturale di viabilità e servizi.

Nel territorio comunale sono stati individuati undici ambiti (Re-S1….Re-S11) nei quali per gli edifici esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mutamento di destinazione d'uso senza opere, sostituzione edilizia di cui all'art. 4.7 delle Norme Urbanistiche Generali e la ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.9 a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la SA da 100 a 200 mq; nessun incremento per superfici eccedenti;
- per gli edifici residenziali singoli esistenti, provvisti di titolo abilitativo alla data di adozione del P.U.C. e individuati nella cartografia di Piano con opportuno segno grafico aventi superficie coperta (S.C.) superiore o uguale a mq. 20, è ammesso un incremento nella misura necessaria al raggiungimento della superficie agibile (SA) minima di 45 mq stabilita per le unità residenziali.
- gli interventi che comportano operazioni di ricomposizione volumetrica possono aumentare o diminuire in altezza di 1 piano ed in ogni caso non possono avere altezza superiore a quella degli edifici circostanti.
- Negli interventi di sostituzione edilizia il nuovo volume può

a) aumentare o diminuzione in pianta: max 10% della superficie coperta preesistente

b) aumentare o diminuzione in altezza: 1 piano

- gli interventi di cui alla legge regionale n° 24 del 2001 per il recupero dei sottotetti, sono ammessi negli ambiti Re-S. alle seguenti condizioni:
  - l'edificio residenziale oggetto di intervento non deve essere costituito da più di 3 piani dal piano di riferimento. Nel caso in cui l'edificio risulti in adiacenza ad una strada pubblica la stessa risulta piano di riferimento. Nel caso in cui l'edificio risulti circondato da un giardino lo stesso diventa piano di riferimento;

- l'altezza dell'edificio ad intervento finito non dovrà eccedere quella precedente l'intervento oltre m. 1,50;
- i muri perimetrali dell'edificio dovranno essere elevati non oltre 1,50 m dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile esistente;
- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata e tenda a riqualificare l'intero organismo edilizio;
- il progetto curi l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti;

All'interno degli ambiti **Re-S** sono altresì individuate alcune porosità del tessuto urbano ancora suscettibili di trasformazione finalizzata al completamento urbanistico dell'ambito medesimo definite sub-ambiti speciali di riqualificazione urbana contraddistinti con la sigla "**Ru**". In tali aree sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, anche con nuove edificazioni In tali aree potranno essere richieste opere di urbanizzazione eccedenti gli oneri ai sensi della L.R. 25/95 . A discrezione dell'Amministrazione Comunale è ammessa la monetizzazione parziale e/o totale degli oneri e/o degli standards previsti nelle relative schede.

L'attuazione di tali sub-ambiti è regolamentata oltre che dalle presenti norme, da schede normative specifiche che costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Conformità.

Per gli ambiti Re-S7 e Re-S8 sono consentiti interventi di frazionamento di unità immobiliari con il limite si Superficie agibile non inferiore a 38 mq.

Negli ambiti Re-S è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi fuori terra ai sensi dell'art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali.

Negli ambiti Re S 8 il mappale n. 422 del Fg 45 e ReS11 i mappali n. 805 e 1389 del Fg 37 hanno destinazione "orti Urbani - ovvero di appezzamenti di terreno con la possibilità di essere frazionati in lotti di piccole dimensioni, assegnati alla cura dei cittadini o associazioni che ne facciano richiesta sia per la locazione o l'acquisto, rispondendo ad un bando pubblico.

Per la loro specifica connotazione e le loro dimensioni, negli orti urbani deve essere garantita la coltivazione del terreno. E' ammessa la realizzazione di manufatti per magazzino/depositi attrezzi con applicazione di rapporto di copertura (RC) pari a 0,10 mq/mq sino ad un massimo SC pari a 15 mq, con altezza massima interna di 2,50 m.

Art. 6 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di Consolidamento "Re-Cs"

Gli ambiti Re-Cs corrispondono a aree a prevalente destinazione residenziale, assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968 che necessitano di riqualificazione, consolidamento e/o ristrutturazione urbanistica con adeguamento della dotazione di standard, servizi e infrastrutture.

Nel territorio comunale sono stati individuati quattro ambiti (Re-Cs1….Re- Cs5).

In questi ambiti pur essendo il livello di antropizzazione ormai consistente, sono riscontrabili alcune "porosità" del tessuto urbano nelle quali possono ancora essere ammesse residuali potenzialità insediative al fine di raggiungere un più equilibrato assetto insediativo.

In tali aree, ferma restando la destinazione residenziale, sono ammessi i seguenti interventi:

a) **edifici esistenti** all'adozione del progetto preliminare di P.U.C: sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia mutamento di destinazione d'uso senza opere, sostituzione edilizia di cui all'art. 4.7 delle Norme Urbanistiche Generali sino al e la ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.9 a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la SA eccedente; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti;

b) **nuove costruzioni** da attuarsi con permesso di costruire convenzionato; nelle nuove costruzioni è ammessa, in aggiunta alla superficie complementare, una superficie da destinare ad attività artigianali compatibili con la residenza nella misura massima del 40% della SA, in base ai seguenti parametri:

Ambito di riferimento	Indice di utilizz. insediativa **(I.U.I.)** m^2/m^2	**Sup. min. (Sm)** m^2	**Sup. Agibile max. (SA)** m^2	**Altezza max (Hf)** m	**Distanze**	***NOTE E PRESCRIZIONI***
Re-Cs1	**0,05** (2)	**1000**	**300** (1)	**7,5**	Art. 6 Norme Urb. Generali	(1) Superficie agibile massima ammissibile per ogni edificio. (2) La sup. agibile massima realizzabile su tutto l'ambito deve essere contenuta in mq 2.500,00. Gli standard urbanistici di cui all'art. 11 delle Norme Urb. Generali dovranno essere reperiti all'interno di ciascun sub-ambito.
Re-Cs3 **Re-Cs4** **Re-Cs5**	**0,05**	**1.000**	**500** (1)	**9,50**	Art. 6 Norme Urb. Generali	(1) Superficie agibile massima ammissibile per ogni edificio. Gli standard urbanistici di cui all'art. 11 delle Norme Urb. Generali dovranno essere reperiti all'interno di ciascun sub-ambito.

Per l'indice di utilizzazione insediativi potranno essere asserviti anche lotti non contigui purché all'interno dello stesso sub-ambito e in misura non superiore al 50% della superficie del lotto ricevente.

In tutti gli interventi di nuova costruzione non sono ammessi alloggi con SA inferiore a mq. 45.

Varianti che comportino modiche per una diversa localizzazione delle aree a standard potranno essere ammesse soltanto in presenza di P.U.O. da adottarsi in aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica regionale n°36/1997 .

Negli ambiti Re-Cs è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi fuori terra ai sensi dell'art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali.

Art. 7 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di Completamento "Re-Co"

Gli ambiti Re-Co corrispondono ad aree di completamento, assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968, dove esistono vistosi processi di urbanizzazione in atto e che risultano idonee a nuovi interventi di espansione edilizia.

Nel territorio comunale sono stati individuati 23 Ambiti (Re-Co1….Re- Co24).

Per gli edifici esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C: sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mutamento di destinazione d'uso senza opere, sostituzione edilizia di cui all'art. 4.7 delle Norme Urbanistiche Generali e la ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.9 (con obbligo di P.C.C.) a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti;

Negli ambiti Re-Co è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi fuori terra ai sensi dell'art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali.

Per ogni sub-ambito sono individuate le residue possibilità edificatorie per nuove costruzioni, da realizzare in apposite zone di concentrazione volumetrica, e le aree da destinare a servizi pubblici anche al fine di soddisfare fabbisogni pregressi, compatibilmente con le esigenze di salvaguardia territoriale sulla base delle indicazioni della descrizione fondativa.

In tali aree, a prevalente destinazione residenziale, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle specifiche schede-norma, sono ammessi interventi di **nuove costruzioni** sulle aree libere da asservimenti, da attuarsi con **permesso di costruire convenzionato o P.U.O. in base a quanto definito nelle schede normative** .

In tutti gli interventi di nuova costruzione non sono ammessi alloggi con SA inferiore a mq. 45.

L'attuazione di tali ambiti è regolamentata oltre che dalle presenti norme, da schede normative specifiche che costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Conformità.

Art. 8 Ambiti di completamento per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica "Re-ERP"

Negli ambiti a destinazione residenziale sono stati individuati alcuni sub-ambiti nei quali è prevista la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.). In tali aree potranno essere attuati programmi di edilizia a totale carico dello Stato (edilizia sovvenzionata) o con parziale contributo di tipo pubblico (edilizia agevolata) ovvero senza contributo pubblico ma in regime "convenzionato" (ove pertinente il prezzo massimo di cessione verrà determinato in applicazione della DGR 394/2002) da parte di soggetti istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, come definiti dall'art 23 comma 3 delle Norme Urbanistiche Generali.

Al fine di poter acquisire le necessarie aree per realizzare programmi di ERP senza dover impegnare risorse pubbliche è ammessa la realizzazione di programmi misti (edilizia privata a libero mercato e interventi di ERP); in tal caso per ogni intervento la quota di ERP non potrà essere inferiore al 70% di quanto realizzato.

L'attuazione di tali ambiti è regolamentata oltre che dalle presenti norme, da schede normative specifiche che costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Conformità.

Per edifici esistenti nelle zone Re-ERP all'adozione del progetto preliminare di P.U.C: sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mutamento di destinazione d'uso senza opere, sostituzione edilizia di cui all'art. 4.6 delle Norme Urbanistiche Generali e la ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.8 a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti.

Negli ambiti Re-ERP è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. 5.26 delle Norme Urbanistiche Generali.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi fuori terra ai sensi dell'art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali.

Art. 9 Ambiti a destinazione turistico-ricettiva "Tr-S" e "TR-Co"

Gli ambiti TR-S corrispondono ad aree a prevalente destinazione turistico-ricettive ormai sature, assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968, dove esiste un livello elevato di antropizzazione con una diffusa rete infrastrutturale di viabilità e servizi nelle quali non sono ammesse nuove costruzioni.

Gli ambiti Tr-Co corrispondono ad aree di completamento, assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968, che risultano idonee a favorire l'insediamento di strutture turistico-ricettive, anche corredate di impianti complementari.

Nel territorio comunale sono stati individuati 4 ambiti (Tr-Co1….Tr- Co 5).

Per ogni sub-ambito sono individuate le residue possibilità edificatorie per nuove costruzioni, da realizzare in apposite zone di concentrazione volumetrica, nonché le aree da destinare a servizi pubblici o impianti sportivi o di servizio alle attività portuali.

L'attuazione degli ambiti **TR-Co** è regolamentata dalle schede normative allegate che costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Conformità.

Per edifici esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C nei sub-ambiti Tr-S e TR-Co sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia mutamento di destinazione d'uso senza opere, sostituzione edilizia di cui all'art. 4.7 delle Norme Urbanistiche Generali e la ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.9 (con obbligo di P.C.C.) a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti.

Per gli interventi comportanti anche ampliamenti e ricomposizione dei volumi o di ristrutturazione urbanistica, posto che ciò potrebbe determinare una eccessiva trasformazione dei luoghi, si richiede l'obbligo di intervento attraverso P.C.C. corredato da SOl.

Negli ambiti **"Tr-S" e "TR-Co"**è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

Art. 10 Ambiti a prevalente destinazione produttiva "Pr"

Il P.U.C. individua alcuni ambiti specifici da destinare alle attività produttive. Detti ambiti comprendono aree già parzialmente destinate a tale uso ed altre di nuovo impianto e sono assimilabili alle zone di tipo D del D.M. 02/04/1968,

Negli ambiti **"Pr"** è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi fuori terra ai sensi dell'art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali.

Le aree dove l'attività produttiva già in atto necessita di essere consolidata attraverso il completamento di infrastrutture e servizi sono classificate come ambiti di consolidamento e riqualificazione (Pr-Cs), mentre quelle dove le attività produttive devono ancora essere realizzate sono considerati ambiti di completamento (Pr-Co).

10.1 Negli ambiti produttivi già in atto contraddistinti con la sigla **"Cs"** sono ammessi interventi sulle aree ancora suscettibili di edificazione sia come ampliamento di strutture produttive esistenti, sia per nuove realizzazioni. In tali ambiti sono ammesse strutture produttive per piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali, depositi funzionali all'attività svolta, impianti di distribuzione carburante ecc. All'interno della **S.C.** (superficie coperta) realizzabile in base al rapporto di copertura attribuito a ciascun sub-ambito **(R. C.)**, è possibile ricavare ulteriori superfici soppalcate da destinare ad uffici e servizi igienici e tecnici in misura non superiore al 50% della S.C. complessivamente realizzabile o realizzata. È inoltre possibile ricavare, anche in edificio separato ed in aggiunta alla superficie coperta massima realizzabile nel lotto di intervento, superfici residenziali da destinare ad alloggio per il custode o il conduttore dell'azienda nella misura massima di 100 mq. di SA per ogni azienda con almeno 400 mq. di Sc.. All'esterno dei manufatti produttivi esistenti o in progetto è possibile ricavare tettoie per lo stoccaggio dei materiali entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C. .

Manufatti Produttivi.	Rapp. di cop. **R.C.** m^2/m^2	Sup. min. **Sm** M^2	**Hf** m.	**Pft n°**	**distanze**	***Note / Prescrizioni***

	0,48(1)	**1.000**	**10,00**	**1**	Art. 6 Norme urb. generali	(1) soppalco interno max 50% della S.C.; tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C. . (2) Negli ambiti Pr-Cs1 e 4 è possibile realizzare solo interventi di ampliamento delle strutture esistenti
Manufatti Produttivi Pr-Cs 3, 10,11,12 ,13,14	**0,12**(1) (3)		**10,00**	**1**	Art. 6 Norme urb. generali	(1) soppalco interno max 50% della S.C. tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C. . Per il Pr-Cs3 il soppalco interno può essere esteso al 100% della S.C. (2) In tali ambiti sono possibili solo interventi di ampliamento di manufatti esistenti nella misura massima del 10%.
Manufatti Produttivi Pr-Cs 8	**0,36** (1)		**10,00**	**1**	Art. 6 Norme urb. generali	(1) soppalco interno max 50% della della S.C. tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C. .

10.1.1 Nell'ambito produttivo già in atto contraddistinto con la sigla "Cs 4" sono ammessi interventi sulle aree ancora suscettibili di edificazione sia come ampliamento di strutture produttive esistenti, sia per nuove realizzazioni. in tali ambiti sono ammessi strutture produttive e artigianale, compresi laboratori, uffici annessi all'attività artigianale, spazi espositivi, depositi funzionali all'attività svolta, all'interno della S.C. (superficie coperta) realizzabile in base al rapporto di copertura attribuito a ciascun sub-ambito (R.C.), è possibile ricavare ulteriori superfici soppalcate da destinare ad uffici e servizi igienici e tecnici in misura non superiore al 50% della S.C. complessivamente realizzabile o realizzata. all'esterno dei manufatti produttivi esistenti.

	Rapp. di cop. **R.C.** m^2/m^2	Sup. min. **Sm** M^2	**Hf** m.	**Pft n°**	**distanze**	***Note / Prescrizioni***
Manufatti Produtt. Pr-Co 4	**0,30**1)	**200**	**6.00**	**1**	Art. 6 Norme urb. generali	(1) soppalco interno max 50% della della S.C. tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C. In tale aree non è possibile realizzare abitazioni connesse all'attività

10.2 Negli ambiti produttivi di nuovo impianto contraddistinti con la sigla **"Co"** sono ammessi interventi sia come ampliamento di strutture produttive esistenti, sia per nuove realizzazioni. In tali ambiti, fatte salve ulteriori

specificazioni contenute nelle schede normative, sono ammesse strutture produttive per piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali (esclusa la grande distribuzione), depositi funzionali all'attività svolta, impianti di distribuzione carburante.ecc. All'interno della S.C. (superficie coperta) realizzabile in base al rapporto di copertura attribuito a ciascun sub-ambito, è possibile ricavare ulteriori superfici soppalcate da destinare ad uffici e servizi igienici e tecnici in misura non superiore al 50% della S.C. complessivamente realizzabile o realizzata. È inoltre possibile ricavare, anche in edificio separato ed in aggiunta alla superficie coperta massima realizzabile nel lotto di intervento, superfici residenziali da destinare ad alloggio per il custode o il conduttore dell'azienda nella misura massima di 100 mq. di S.A. per ogni azienda con almeno 400 mq. di Sc.. All'esterno dei manufatti produttivi esistenti o in progetto è possibile ricavare tettoie per lo stoccaggio dei materiali entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C.

	Rapp. di cop. **R.C.** m^2/m^2	Sup. min. **Sm** M^2	**Hf** m.	**Pft n°**	**distanze**	***Note / Prescrizioni***
Manufatti Produtt. Pr-Co	**0,42**(1)	**1.000**	**10,00**	**1**	Art. 6 Norme urb. generali	(1) soppalco interno max 50% della della S.C. tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C.
Manufatti Produtt. Pr-Co1	**0,24** (1)	**1.000**	**7,50**	**1**	Art. 6 Norme urb. Generali	(1) soppalco interno max 50% della della S.C. tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C. . Dovranno essere individuati in sedi progettazione accorgimenti atti ad attenuare l'impatto paesaggistico anche con soluzioni che prevedano il parziale interramento dei nuovi volumi. Dovranno inoltre essere individuate superfici libere vegetate, idonee alla predisposizione di schermature arboree intorno al perimetro dei lotti, il mantenimento di una fascia di rispetto ripale lungo fiume e l' uso di strutture tradizionali e non prefabbricate.

Per edifici residenziali esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C nei sub-ambiti Pr-Cs e Pr-Co sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mutamento di destinazione d'uso senza opere, sostituzione edilizia di cui all'art. 4.7 delle Norme Urbanistiche Generali la ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.9 (con obbligo di P.C.C.) a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della S.A. esistente per gli interventi con S.A. inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti.

Per gli edifici produttivi esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C nei sub-ambiti Pr-Cs e Pr-Co sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazioni edilizia, mutamento di destinazione d'uso senza opere, sostituzione edilizia di cui all'art. 4.7 delle Norme Urbanistiche Generali

Per tutti gli ambiti Pr-Cs e Pr-Co gli interventi che comportano nuove superfici coperte (S.C.) devono essere attuati attraverso Permesso di costruire Convenzionato. L'attuazione dell'ambito Pr-Co1 è sottoposta a P.U.O. unitario. In linea di massima le aree destinate a standard dovranno essere reperite lungo l'argine del Merula o lungo la viabilità principale.

10.2.1 Nell'ambito produttivo di nuovo impianto contraddistinto con la sigla "Pr-Co 8" sono ammessi interventi come ampliamento di strutture esistenti sia per le nuove realizzazioni. In tali ambiti sono annesse strutture produttiva per piccola impresa artigianale, compresi laboratori, uffici annessi all'attività artigianale spazi espositivi, depositi funzionali all'attività svolta, ecc. All'interno dalla S.C. (superficie coperta) realizzabile in base al rapporto di copertura attribuito, è possibile ricavare ulteriori specifici superfici soppalcate da destinare ad uffici e servizi igienici e tecnici in misura non superiore al 50% della S.C. complessivamente realizzabile o realizzata. All'esterno dei manufatti produttivi esistenti o in progetto è possibile ricavare tettoie per lo stoccaggio dei materiali entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C.

	Rapp. di cop. **R.C.** m^2/m^2	Sup. min. **Sm** M^2	**Hf** m.	**Pft n°**	**distanze**	***Note / Prescrizioni***
Manufatti Produtt. Pr-Co 8	**0,30**[1)]	**200**	**5,50**	**1**	Art. 6 Norme urb. generali	(1) soppalco interno max 50% della della S.C., tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C. In tale aree non è possibile realizzare abitazioni connesse all'attività

Art. 11 Aree di produzione agricola di consolidamento "APA-Cs"

Le aree di produzione agricola rappresentano le porzioni di territorio ancora utilizzate prevalentemente a fini agricoli anche di tipo intensivo. Tali aree, assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968, sono classificate come ambiti di conservazione e riqualificazione ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, nuove edificazioni residenziali e manufatti tecnici di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività agricola svolta nel fondo.
I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

a) **edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.U.C.:** sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 4.5 delle Norme Urbanistiche Generali, sono ammessi inoltre la sostituzione edilizia di cui al punto 4.7 a condizione che:

   - gli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente; per ampliamenti maggiori di quelli assentibili per adeguamento igienico – funzionale e fino al raggiungimento di una SA massima complessiva di 240 mq, è necessario l'asservimento, anche in lotti non contigui, purchè all'interno dello stesso ambito APA.

Il cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli non residenziali, esistenti alla data dell'adozione del PUC preliminare, è ammesso nel rispetto del successivo art. 16 (piani aziendali), dell'art. 8 delle Norme Urbanistiche Generali e nei limiti del 70% della loro superficie agibile. In tal caso è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa con SA minima di 45 mq e massima di 80 mq.. e/o l'ampliamento di quella esistente fino ad un massimo di SA di mq 80,00.

I contributi di costruzione da pagare sono pari a quelli previsti per la nuova costruzione ai sensi della L.R. 25/95 e successivi provvedimenti alternativi.

Negli ambiti **"APA-Cs"** è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

b) **nuove costruzioni** per edifici residenziali o per manufatti produttivi strettamente connessi all'attività agricola, con i seguenti parametri:

APA-Cs	indice di utilizz. insediativa I.U.I.	Rapp. di cop. **R.C.** m^2/m^2	Sup. min. **Sm** m^2	Hf m.	Piani **n°**	**distanze**	***Note / Prescrizioni***
Residenze	**0,015**		**5.000**	**8,5**	**2**(1)	Art. 6 Norme urb. generali	(1) Oltre sottotetto abitabile. SA: max 150 mq/per edificio Ampliamenti esistente +10% fino a 100 mq e +5% oltre i 100 mq. Oltre tali limiti, fino a 240 mq SA max. complessiva, ampliamenti con applicazione indice.
Manufatti Produtt.		**0.05**	**5.000**	**4,5**		Art. 6 Norme urb. generali	La compatibilità dei manufatti produttivi deve risultare da specifico piano aziendale allegato. Il lotto minimo può coincidere con quello della residenza.
Serre		**0,4**	**3000**	**6**(2)		L.R. n° 17 /1976	Per gli impianti serricoli il titolo abilitativo deve essere ottenuto mediante permesso di costruire (2) altezza misurata alla gronda
Volumi tecnici			5000			20 ,00 m dalle costruzioni	Un volume tecnico per ciascun lotto minimo Vedi art. 5.22 del N.U.G.

Tutte le nuove costruzioni che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di permesso di costruire convenzionato, corredato da piani o programmi aziendali allegati alla convenzione, nei quali dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa :

a) l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica;

b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;

c) le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;

d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

I manufatti produttivi devono essere asserviti come pertinenza dell' azienda agricola; tale vincolo dovrà risultare da apposito atto di asservimento.

E' ammesso l'asservimento anche in lotti non contigui purchè all'interno dello stesso ambito APA.

Nelle zone agricole è ammessa l'apertura di nuove strade di tipo interpoderale sia di servizio alle residenze. Le strade private in ambito agricolo non possono avere larghezza superiore a m. 4,50 ed i muri di contenimento a monte o a valle non possono avere altezza maggiore di m. 3.

Per gli ambiti APA-Cs 4, 5, 6 qualora si raggiunga il 50% della edificabilità prevista dal P.U.C. il Comune procederà ad una

variante dello stesso ai sensi dell'art. 44 della L.R. n° 36/97 per apportarvi gli adeguamenti eventualmente necessari per l'attuazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici nonché valutare l'impatto sul territorio dal punto di vista della compatibilità paesaggistico-ambientale.

Art. 12 Territori di Presidio Ambientale di Conservazione "TPA-Ce"

Sono stati individuati come ambiti di "presidio ambientale" di conservazione "Ce" le aree che presentano fenomeni di sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale e che non sono, allo stato attuale, completamente recuperabili all'uso agricolo produttivo o ad altre funzioni e nelle quali l'aspetto della conservazione dell'ambiente naturale risulta essere prevalente.

Tali aree, generalmente ricompresse in regimi ANI-MA o ANI-CE del P.T.C.P. sono classificate come ambiti di conservazione, assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968 ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.U.C., e volumi tecnici afferenti le attività agricole .

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

a) edifici esistenti: sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia fino al punto 4.5 delle Norme Urbanistiche Generali **,** sono ammessi inoltre la sostituzione edilizia di cui al punto 4.7 a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente;

Il cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli non residenziali , esistenti alla data dell'adozione del PUC preliminare, è ammesso nel rispetto del successivo art. 16 (piani aziendali), dell'art.8 delle Norme Urbanistiche Generali e nei limiti del 70% della loro superficie agibile. In tal caso è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa con SA minima di 45 mq e massima di 80 mq. e/o l'ampliamento di quella esistente fino ad un massimo di SA di mq 80,00.

In tale caso i contributi di costruzione da pagare sono pari a quelli previsti per la nuova costruzione ai sensi della L.R. 25/95 e successivi provvedimenti alternativi.

Gli interventi di cui alla legge regionale n° 24 del 2001 per il recupero dei sottotetti sono sempre ammessi negli ambiti TPA Ce a condizione che i muri perimetrali dell'edificio vengano elevati non oltre 1,50 m dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile esistente.

Negli ambiti **"TPA-Ce"** è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

TPA-Ce	Indice di utilizz. Insediativi **I.U.I.**	Rapp. di cop. **R.C.** m^2/m^2	Sup. min. **Sm** m^2	**Hf** m.	**Pft n°**	**distanze**	***Note / Prescrizioni***
Residenze						Art. 6 Norme urb. generali	Solo recupero dell'esistente Ampliamenti esistente +10% fino a 100 mq e +5% oltre i 100 mq

Manufatti Produtt.						Art. 6 Norme urb. generali	Ricavabili esclusivamente attraverso il riutilizzo dei manufatti esistenti. Ampliamenti esistente +10% fino a 100 mq e +5% oltre i 100 mq
Volumi tecnici			5000			20,00 m dalle costruzioni	Un volume tecnico per ciascun lotto minimo Vedi art. 5.22 del N.U.G.

La destinazione residenziale è ammessa soltanto per interventi di recupero e di rifunzionalizzazione di fabbricati esistenti per i quali venga comprovata la precedente funzione abitativa o per i quali non sia necessaria la realizzazione di nuovi tracciati viari o la trasformazione di quelli esistenti.

Tutti i recuperi che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di permesso di costruire convenzionato, corredato da piani o programmi aziendali, nei quali dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa :

a) l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica;

b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;

c) le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio; le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

Nel caso di recupero con cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli non residenziali, esistenti alla data dell'adozione del PUC preliminare, è ammesso nel rispetto del successivo art. 16 (piani aziendali), dell'art.8 delle Norme Urbanistiche Generali e nei limiti del 70% della SA in tal caso è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa con SA minima di 45 mq e massima di 80 mq. e/o l'ampliamento di quella esistente fino ad un massimo di SA di mq 80,00..

I contributi di costruzione da pagare sono pari a quelli previsti per la nuova costruzione ai sensi della L.R. 25/95 e successivi provvedimenti alternativi.

I manufatti agricoli, le così dette "caselle", caratterizzati solitamente da una volumetria molto contenuta e da una particolare conformazione planimetrica con parti circolari o semicircolari, sono considerati di interesse storico dovranno essere salvaguardati alla stregua di ME anche se non espressamente evidenziati nella cartografia del P.U.C. Dovranno essere evidenziate le loro caratteristiche evitandone l'inglobamento in altre strutture (residenze o manufatti ad uso agricolo) che tendono a snaturarne la connotazione. Ogni intervento su tali fabbricati dovrà essere preceduto dal parere della Commissione Edilizia.

Gli interventi di nuova edificazione che ricadono all'interno o in aree contigue della perimetrazione del SIC n° IT1315602 potranno essere attuati soltanto previa redazione di SOI con annessa valutazione di incidenza ambientale

Art. 13 Territori di Presidio Ambientale di Mantenimento "TPA-Ma"

Sono stati individuati come Territori di "presidio ambientale" di Mantenimento "Ma" le aree che pur presentando fenomeni di sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale sono, allo stato attuale, completamente o parzialmente recuperabili all'uso agricolo semintensivo e nelle quali l'aspetto del mantenimento delle caratteristiche ambientali e tipologico-insediative risulta essere fondamentale.

Tali aree sono assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968 ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.U.C., manufatti produttivi e volumi tecnici afferenti le

attività agricole di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività agricola svolta nel fondo.

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

a) **edifici esistenti:** sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia fino al punto 4.5 delle Norme Urbanistiche Generali **,** sono ammessi inoltre la sostituzione edilizia di cui al punto 4.7 a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 30% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e non superino il 15% per la superficie agibile eccedente;

Il cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli non residenziali , esistenti alla data dell'adozione del PUC preliminare, è ammesso nel rispetto del successivo art. 16 (piani aziendali), dell'art. 8 delle Norme Urbanistiche Generali e nei limiti del 70% della loro superficie agibile. In tal caso è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa con SA minima di 45 mq e massima di 80 mq. e/o l'ampliamento di quella esistente fino ad un massimo di SA di mq 80,00.

In tale caso i contributi di costruzione da pagare sono pari a quelli previsti per la nuova costruzione ai sensi della L.R. 25/95 e successivi provvedimenti alternativi.

Negli ambiti **"TPA-Ma**" è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

b) **nuove costruzioni** per manufatti produttivi strettamente connessi all'attività agricola (stalle, e/o locali annessi alla conduzione del fondo agricolo)

c) sono ammessi asservimenti in favore di nuove costruzioni negli ambiti TPA-Cs contigui, entro un raggio di 1000 mt dal perimetro della nuova costruzione e con indice di utilizzazione insediativi (I.U.I.) di 0,005 mq/mq.

I parametri sono i seguenti:

TPA-Ma (1)	indice di utilizz. Insediativi **I.U.I.**.	Rapp. di cop. **R.C.** m^2/m^2	Sup. min. **Sm** m^2	Hf m.	**Pft n°**	**distanze**	***Note / Prescrizioni***
Residenze	**0,005** (1) (2) (3)		**5.000**	**7,5**	**2**		Solo recupero dell'esistente Indice utilizzazione insediativa solo trasferibile in TPA-Cs contigui (cfr. Parametri TPA-Cs) Ampliamenti esistente +30% fino a 100 mq e +15% oltre i 100 mq
Manufatti Produtt.		**0,02**	**5.000**	**4,5**			Max 100 mq per ciascun lotto di intervento La compatibilità dei manufatti produttivi deve risultare da specifico piano aziendale allegato. Il lotto minimo può coincidere con quello della residenza.

Serre		**0,05**	**3000**	**4,5**		L.R. n° 17 /1976	Per gli impianti serricoli il titolo abilitativo deve essere ottenuto mediante P. di C. Per la porzione dell'ambito TPA-Ma 16 interno al SIC di Capo Mele non è ammessa la costruzione di nuove serre, fatti salvi eventuali completamenti e/o ampliamenti di strutture esistenti.
Volumi tecnici			**2000**			20,00 m dalle costruzioni	Un volume tecnico per ciascun lotto minimo Vedi art. 5.22 del N.U.G.

L'indice **If** degli ambiti TPA-Ma per le residenze, deve essere trasferito negli ambiti TPA-Cs contigui secondo le seguenti modalità:

- 0,005 m^2/ m^2 in caso di trasferimento di I.U.I. negli ambiti TPA- Cs contigui per interventi singoli
- 0,01 m^2/ m^2 in caso di trasferimento di I.U.I. negli ambiti TPA- Cs contigui per interventi a nucleo

(1) Limitatamente al TPA-Ma 18 di Rollo, il cui ambito ad insediamento sparso (IS-MA) è da considerarsi "saturo" e, pertanto solo minimamente insediabile per ragioni di tutela paesaggistica, l' I.U.I. di 0,002 m^2/ m^2 , compatibile con l'IS-MA attuale può essere trasferito negli ambiti TPA-Cs. con I.U.I. 0,01 m^2/ m^2 in caso di costruzioni singole, elevabile a 0,02 m^2/ m^2 in caso di costruzioni a nucleo.

(2) Per l'ambito TPA-Ma 13b, che ricade in zona IS-MA ed in parte in zona NI-CO del PTCP, è ammesso l'utilizzo dell' I.U.I. all'interno dell'ambito medesimo. Sono consentiti ampliamenti del 10% per interventi fino a 100 mq di SA e del 5% oltre i 100 mq di SA. Per ampliamenti maggiori, fino ad un max. complessivo di 240 mq di SA, è è necessario l'asservimento, anche in lotti non contigui, purchè all'interno dello stesso ambito TPA Ma 13b

(3) Nel subambito TPA-Ma13b (a valenza paesistico-ambientale) non potranno essere edificate le porzioni di terreno ad oliveto e/o boscate alla data di entrata in vigore del P.U.C.

La destinazione residenziale è ammessa soltanto per interventi di recupero e di rifunzionalizzazione di fabbricati esistenti per i quali venga comprovata la precedente funzione abitativa o per i quali non sia necessaria la realizzazione di nuovi tracciati viari o la trasformazione di quelli esistenti.

Tutte le nuove costruzioni che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di permesso di costruire convenzionato, corredato da piani o programmi aziendali, nei quali dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa :

a) l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica;

b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;

c) le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio; le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti;

d) le strade di accesso alle residenze non possono avere sviluppo maggiore di m. 150 a partire dalla strada comunale.

I manufatti produttivi devono essere asserviti come pertinenza dell'azienda agricola; tale vincolo dovrà risultare da apposito atto di asservimento.

I manufatti agricoli, le così dette "caselle", caratterizzati solitamente da una volumetria molto contenuta e da una particolare conformazione planimetrica con parti circolari o semicircolari, sono considerati di interesse storico dovranno essere salvaguardati alla stregua di ME anche se non espressamente evidenziati nella cartografia del P.U.C. Dovranno essere evidenziate le loro caratteristiche evitandone l'inglobamento in altre strutture (residenze o manufatti ad uso

agricolo) che tendono a snaturarne la connotazione. Ogni intervento su tali fabbricati dovrà essere preceduto dal parere della Commissione Edilizia.
La possibilità di edificare manufatti produttivi è da limitare al caso in cui sia dimostrata la non esistenza sul fondo di volumi agricoli realizzati in passato

Art. 14 Territori di Presidio Ambientale di Consolidamento "TPA-Cs"

Sono stati individuati come Territori di "presidio ambientale" di Consolidamento "Cs" I territori che presentano porzioni di territorio collinare ancora utilizzate prevalentemente a fini agricoli, ovvero che sono suscettibili di essere ancora riutilizzate come tali per uso sia intensivo che semintensivo. Inoltre all'interno degli ambiti TPA-Cs in accoglimento del nulla-osta regionale paesistico-ambientale, sono stati individuati alcuni subambiti a valenza paesistico-ambientale definiti con la sigla TPA-Cs-*pa* per i quali, ove occorre, vengono formulate prescrizioni particolari.
Tali aree sono assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968 ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, nuove edificazioni residenziali, manufatti produttivi di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività agricola svolta nel fondo e volumi tecnici afferenti le attività agricole.
I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.U.C: sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia fino al punto 4.5 delle Norme Urbanistiche Generali **,** sono ammessi inoltre la sostituzione edilizia di cui al punto 4.7 a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e il 5% per la superficie agibile eccedente. Per ampliamenti maggiori di quelli ammissibili per adeguamento igienico – funzionale e fino al raggiungimento di una SA massima complessiva di 240 mq è necessario l'asservimento, entro i limiti di distanza dal perimetro della costruzione previsti per le nuove costruzioni anche in lotti non contigui, purché all'interno dello stesso ambito TPA-Cs. Qualora gli ampliamenti conducano alla realizzazione di ulteriori unità abitative, la loro ammissibilità è subordinata alla dimostrazione della connessione con la conduzione del fondo.

Il cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli non residenziali, esistenti alla data dell'adozione del PUC preliminare, è ammesso nel rispetto del successivo art. 16 (piani aziendali), dell'art.8 delle Norme Urbanistiche Generali e nei limiti del 70% della loro superficie agibile. In tal caso è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa con SA minima di 45 mq e massima di 80 mq. e/o l'ampliamento di quella esistente fino ad un massimo di SA di mq 80,00.

In tale caso i contributi di costruzione da pagare sono pari a quelli previsti per la nuova costruzione ai sensi della L.R. 25/95 e successivi provvedimenti alternativi.

Negli ambiti **"TPA-Cs"**è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. **5.26** delle Norme Urbanistiche Generali.

Nell'ambito TPA Cs8 i mappali n. 464 e 465 del Fg 43 hanno destinazione "orti Urbani - ovvero di appezzamenti di terreno con la possibilità di essere frazionati in lotti di piccole dimensioni, assegnati alla cura dei cittadini o associazioni che ne facciano richiesta sia per la locazione o l'acquisto, rispondendo ad un bando pubblico.

Per la loro specifica connotazione e le loro dimensioni, negli orti urbani deve essere garantita la coltivazione del terreno. E' ammessa la realizzazione di manufatti per magazzino/depositi attrezzi con applicazione di rapporto di copertura (RC) pari a 0,10 mq/mq sino ad un massimo SC pari a 15 mq, con altezza massima interna di 2,50 m.

a) **nuove costruzioni** per edifici residenziali o per manufatti produttivi strettamente connessi all'attività agricola. Per gli ***interventi singoli*** asservimenti con I.U.I. 0,005 mq/mq finalizzati alla residenza sono consentiti nel raggio di

500 m dal perimetro della costruzione; le nuove costruzioni non dovranno interessare parti boscate o terrazzamenti coltivati; dovranno essere attuatati lungo la viabilità esistente non ammettendosi la realizzazione di nuove accessibilità con sviluppo superiore a 50 metri; le ***costruzioni a nucleo*** potranno sorgere soltanto in corrispondenza degli appositi "areali di nucleazione" individuati nella cartografia di P.U.C.; per la realizzazione di residenze "a nucleo" sono ammessi asservimenti con I.U.I. 0,01 mq/mq anche in lotti non contigui purché all'interno dello stesso ambito TPA-Cs; sono ammessi asservimenti anche nell'ambito TPA-Ma purché nel raggio di m. 1.000 dal perimetro della costruzione.

I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

TPA-Cs	indice di utilizz. Insediativa **I.U.I.**	Rapp. di cop. **R.C.** m^2/m^2	Sup. min. **Sm** m^2	Hf m.	**Pft n°**	**distanze**	***Note / Prescrizioni***
Residenze singole	**0,005** (1)		**5.000** (2)	**7,5**	**2**	Art.6 Norme urb. generali	SA: max 150 mq/per edificio Ampliamenti esistente +10% fino a 100 mq e +5% oltre i 100 mq
Residenze a nucleo	**0,01** (1)		**5.000** (2)	**9,50**	**3**	Art.6 Norme urb. generali	SA: max 600 mq/per nucleo SA: min. 300 mq/ per nucleo Sono ammesse costruzioni in aderenza. Obbligo di PUO o SAU esteso ad un intorno di almeno 1 ha allo scopo di definire le regole di aggregazione dei volumi, garantire l' adeguamento della viabilità di accesso e delle reti infrastrutturali e definire, in analogia ai nuclei esistenti una adeguata fascia di rispetto, allo intorno del perimetro del nuovo agglomerato, di almeno 60 m
Manufatti Produtt.		**0.03**	**5.000** (2)	**4,5**		Art.6 Norme urb. generali	La compatibilità dei manufatti produttivi deve risultare da specifico piano aziendale allegato. Il lotto minimo può coincidere con quello della residenza. In ogni caso per ciascun lotto di intervento i manufatti produttivi dovranno avere una dimensione massima di mq 100.

Serre		**0,2**	**2000**	**4,5**		L.R. n° 17 /1976	Per gli impianti serricoli il titolo abilitativo deve essere ottenuto mediante P.diC.
Volumi tecnici			**1500**			20,00 m dalle costruzioni	Un volume tecnico per ciascun lotto minimo Vedi art. 5.22 delle N.U.G.

(1) Gli ambiti TPA-Cs possono ricevere anche l'indice I.U.I. degli ambiti TPA-Ma contigui secondo i parametri indicati nella tabella di cui all'art. 13

(2) In alternativa, laddove si fosse in presenza di lotti inferiori (fino ad un min. di 3000 mq) la distanza min. tra edifici deve essere fissata in metri 100.

(3) In tutti i sub-ambiti *TPA-Cs-pa* (a valenza paesistico-ambientale) non potranno essere edificate le porzioni di terreno ad oliveto e/o boscate alla data di entrata in vigore del P.U.C.

Tutte le nuove costruzioni, incluse quelle in ampliamento di edifici esistenti eccedenti il 10%, che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di permesso di costruire convenzionato, corredato da piani o programmi aziendali, nei quali dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa :

a) l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica;

b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;

c) le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio; le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti

I manufatti produttivi devono essere asserviti come pertinenza dell'azienda agricola; tale vincolo dovrà risultare da apposito atto di asservimento.

Per la nuova edificazione e gli interventi sui fabbricati esistenti si dovranno rispettare i caratteri morfologici e tipologici connotativi del territorio collinare di Andora e dei nuclei antichi di origine rurale ricercando in tali contesti gli elementi di riferimento con l'uso di materiali omogenei conformi all'ambiente tradizionale.

Art. 15 Territori Non Insediabili

I territori non insediabili comprendono le aree prevalentemente boscate o prative che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali ed archeologiche non sono idonee al''insediamento antropico.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.U.C: sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia

fino al punto 4.5 delle Norme Urbanistiche Generali **,** sono ammessi inoltre la sostituzione edilizia di cui al punto 4.7 a condizione che:

- gli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e il 5% per la superficie agibile eccedente.

Nei T.N.I. sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:

opere di rimboschimento con essenze coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale;

coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti, comprese opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico;

la realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, per percorsi escursionistici comprese palestre

all'aperto, aree attrezzate per il gioco, recinti di sosta per animali in genere;

il ripristino di terrazzamenti preesistenti per coltivazioni compatibili con l'ambiente naturale.

Per gli interventi di sistemazione esterna che incidono sull'ambiente fisico e sul paesaggio è prescritto un rapporto equilibrato tra opere di scavo e di riporto; in ogni caso il fronte di scavo non potrà superare m. 2,00 ed i relativi muri di contenimento dovranno essere realizzate in pietrame a secco con altezza massima di m. 2,00.

Per le porzioni di territorio ricadenti in aree carsiche valgono le limitazioni previste dalla legge per dette aree.

Art. 16 Piani Aziendali

Nelle aree di produzione agricola (APA) ed in quelle di presidio ambientale (TPA) il rilascio del Permesso di Costruire per costruzioni destinate ad uso rurale o residenziale è assentibile previa redazione di piani o programmi aziendali che potranno essere presentati da uno o più soggetti attuatori a firma di tecnici abilitati. Il "Piano Aziendale" potrà essere aggiornato per documentate necessità colturali o intervenute prescrizioni o approvazioni di leggi sovraordinate, o per necessità derivanti da leggi di finanziamento atte a favorirne la conduzione.

Il "Piano Agricolo Aziendale" dovrà definire gli obiettivi che s'intendono raggiungere attraverso l'uso produttivo dei terreni, delle costruzioni esistenti e di quelle che si intendono realizzare. Tale programma, redatto da tecnico abilitato, sarà allegato al progetto architettonico dell'intervento, farà parte della convenzione da stipulare con il Comune e dovrà contenere:

a. descrizione e rilievo grafico della situazione attuale, esteso all'intorno, con individuazione delle quote altimetriche, dei manufatti esistenti, degli ordinamenti colturali, delle produzioni e delle tipologie vegetazionali (erbacee, arbustive e/o arboree) in atto;

b. documentazione fotografica atta ad illustrare le caratteristiche paesistico ambientali dell'area d'intervento;

c. relazione tecnica con documentazione e mappa catastale, estratto cartografico del P.U.C. e della Carta Tecnica Regionale con indicata la localizzazione dell'intervento;

d. regolamentazione del regime di scorrimento delle acque superficiali con le vasche e i serbatoi d'accumulo per le acque irrigue;

e. programma degli interventi da realizzare con tempi di attuazione, tipi di finanziamento, descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni che si vogliono conseguire;

f. eventuale documentazione relativa alla qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale del richiedente e alla forma di conduzione dell'azienda;

g. in caso di dismissione dell'esercizio dell'attività agricola, il concessionario e i suoi aventi causa sono obbligati, decorsi 10 anni dall'ultimazione dei lavori, ad effettuare comunque le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio, fermi restando i conseguenti oneri di urbanizzazione ai sensi della legge n° 10/1977, art. 10 comma 3 e s.m.i.

h. gli interventi selvicolturali (diradamenti, sfolli, rimboschimenti, tagli fitosanitari) da effettuarsi sulla componente arborea ed arbustiva, che sono fondamentali per la conservazione (e prevenzione incendi) dei terreni aziendali non produttivi, marginali e/o boscati, spesso utilizzati per asservimento;

In caso di frazionamento, di unità immobiliari in ambiti APA o TPA, da attuarsi nel rispetto dell'art.8 delle Norme Urbanistiche Generali, non è necessaria la redazione del Piano Aziendale.

Art. 17 Ambiti per servizi infrastrutturali e parco urbano

Nel territorio comunale sono individuati diversi ambiti per sevizi infrastrutturali: il primo di interesse generale contraddistinto con la sigla **"SI"**, relativo alla realizzazione della nuova linea e stazione ferroviaria è ricompresso all'interno del distretto di trasformazione DTR2 allo scopo di inserire le trasformazioni necessarie per la realizzazione ed il funzionamento della nuova infrastruttura all'interno di un sistema integrato di interventi di pianificazione a scala urbana. Le caratteristiche che tale servizio dovrà assumere sono pertanto descritte nel DTR citato.

Il secondo, di interesse urbano, anche se con importanti possibili effetti anche alla scala sovracomunale, contraddistinto con la sigla **"SI-U"**, relativo al riuso a fini urbani della sede dimessa del vecchio tracciato ferroviario, costituirà uno standard urbanistico per "spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"; il terzo di interesse comunale, contraddistinto con la sigla **"SI-L"** relativo all'ambito del litorale; gli ambiti per parco urbano, contraddistinto con la sigla **"PU"** e il parco fluviale, contraddistinto con la sigla **"PU-F".**

17.1 Ambito SI-U: vecchio tracciato ferroviario

Il vecchio tracciato ferroviario, una volta dismesso per l'uso originario dovrà essere destinato ad uso pubblico come percorso pedonale attrezzato in grado di costituire il collegamento pubblico tra la nuova stazione ferroviaria ed il mare ed inoltre tra i comuni contermini di S. Bartolomeno e Laigueglia.

In tale ottica si potranno prevedere soluzioni funzionali che oltre a garantire la pedonabilità e la ciclabilità del percorso prevedano l'uso di sistemi di mobilità pubblica automatizzati leggeri e non invasivi, né dal punto di vista paesaggistico né da quello dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

Ove possibile lungo il percorso dovranno essere messi a dimora alberi e vegetazione ornamentale. Inoltre dovranno essere previsti luoghi di sosta attrezzati ed un numero diffuso di accessi-uscite in modo da garantire la "permeabilità" del percorso stesso al tessuto urbano.

Qualora le quote lo consentano, nel rilevato, al di sotto del piano di calpestio, potranno essere ricavati spazi da adibirsi a funzione commerciale e di servizio.

17.2 Ambito SI-L: Litorale

L'ambito del litorale comprende tutte le aree a valle della linea demaniale destinate prevalentemente all'attività balneare e/o portuale.

Tale ambito è disciplinato dal Piano degli Arenili vigente che fa parte integrante della struttura del Piano. Per le aree non ricomprese all'interno del perimetro del Piano degli Arenili vale il regime di Conservazione e non sono ammessi interventi edilizi.

Il Piano degli Arenili vigente dovrà essere adeguato in coerenza con il vigente PUD al fine di sviluppare i criteri regionali per gli interventi sul Demanio marittimo, e con l'art. 8.3 delle Norme di Livello Puntuale.

17.3 Ambiti per parco urbano (PU)

Le aree destinate a Parco Urbano sono da considerare porzioni di territorio non insediabili; in generale coincidono con le zone ANI-MA e ANI-CE del P.T.C.P. e rappresentano una risorsa ambientale fondamentale da salvaguardare nell'interesse della collettività.

In queste aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi di tipo residenziale e/o produttivo. Sono ammessi soltanto interventi di ingegneria naturalistica e manufatti infrastrutturali necessari per la manutenzione e la conservazione del territorio. E' ammessa altresì la realizzazione di volumi tecnici di servizio (massimo 15 mq. di superficie coperta: S.C.,) di aree attrezzate per pic-nic o per palestre nel verde e di quant'altro si rendesse necessario per rendere pubblicamente fruibile il parco urbano.

17.4 Parco Urbano Fluviale

In queste aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi di tipo residenziale e/o produttivo.

Sono tuttavia consentiti interventi di ingegneria naturalistica anche finalizzati alla realizzazione di aree attrezzate per pic-nic o per palestre nel verde. Sono altresì ammesse strutture volte a consentire la fruizione ludico-sportivo-ricreativa dell'ambito del Torrente Merula, sempre che non pregiudichino la qualità del contesto paesistico e non implichino

alterazioni morfologiche dei luoghi.

Tali interventi non dovranno richiedere nuova infrastrutturazione né un incidente adattamento di quella eventualmente preesistente.

17.5 SIC Capo Mele

Gli interventi di nuova edificazione che ricadono all'interno o in aree contigue della perimetrazione del SIC n° IT1325624 (Capo Mele) potranno essere attuati soltanto qualora la valutazione di incidenza progettuale abbia accertato che tali interventi sono prioritariamente legati al mantenimento e al recupero della naturalità del SIC.

SCHEDE NORMATIVE

Le schede normative che seguono contengono le indicazioni per quegli ambiti di completamento che per complessità ed articolazione degli interventi in previsti richiedono una disciplina ad hoc riguardante anche gli aspetti paesistici puntuali.

Oltre ad una descrizione del sito ed all'elencazione degli interventi ammessi le schede riportano parametri urbanistici e dimensionali e zone di concentrazione volumetrica contraddistinte con la sigla "cv".

Rientrano nei margini di flessibilità limitate correzioni dei perimetri delle zone di concentrazione volumetrica qualora si rendessero necessarie per una migliore corrispondenza con lo stato dei luoghi e quantificabili nel 20% della superficie della singola zona "cv", solamente ove non comporti incremento del peso insediativo complessivo dell'ambito, provvedendo, se del caso, a minime compensazioni della potenzialità insediativi fra le varie zone "cv".

L'indice di utilizzazione insediativa inserito nelle schede normative ha valore prescrittivo. Quando tale indice non compare ma viene fornito unicamente un dato sulla nuova superficie utile ammessa, tale dato ha valore prescrittivo.

Tutti i parametri dimensionali hanno valore prescrittivo.

Nel settore della scheda relativo agli standard urbanistici sono riportati, di volta in volta, i quantitativi, espressi in termini di superficie, delle aree che ciascun intervento dovrà destinare a standard urbanistici. Qualora non indicati tali quantitativi si intendono coincidenti con i minimi previsti dal D.M. 2/4/68.

Le indicazioni di tipologico progettuali di livello puntuale costituiscono delle specificazioni aggiuntive a quanto contenuto nelle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

Tra le modalità di attuazione sono indicati i titoli abilitativi necessari all'attuazione degli interventi.

Ove non diversamente specificato, gli interventi si possono attuare con le modalità e con i margini di flessibilità di seguito indicati.

1 Nei casi in cui non sia espressamente previsto l'obbligo di PUO, Attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) qualora sia rispettato lo schema di assetto insediativo rappresentato nella scheda del sub-ambito ed il progetto sia redatto secondo do le indicazioni di livello generale e puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza.

2 Tramite P.U.O. qualora si intenda modificare lo schema di assetto insediativo, ma con progetti conformi alle indicazioni generali e di livello puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza. Le seguenti modifiche, eventualmente incluse nel P.U.O., non comportano modificazione al P.U.C. qualora:
   a) siano modifiche marginali del perimetro del sub-ambito derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.;
   b) siano modifiche al perimetro interno delle aree a servizi, ferma restando la loro dimensione minima e, salvo modeste traslazioni, sia mantenuto il loro posizionamento;
   c) siano modifiche al perimetro interno delle zone di concentrazione volumetrica che, salvo modeste traslazioni, mantengano lo stesso posizionamento all'interno del sub-ambito.

3 Tramite P.U.O, ma con coerente aggiornamento sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora:

a) si intendano apportare varianti all'attuazione delle infrastrutture dei servizi pubblici nei modi indicati all'art. 32, comma 6 e dell'art. 1, comma 4, della L. 03/01/78 n.1 e s.m.i.;

c) si vogliano apportare modifiche ai parametri dimensionali riportati nella pertinente scheda;

d) si intendano modificare le destinazioni d'uso urbanistiche degli edifici;

e) si desideri apportare modificazioni del tracciato della viabilità principale che comportino uno spostamento dell'asse stradale superiore a quanto permesso dall'art. 19 delle Norme Generali.

4 Tramite P.U.O., ma con coerente variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora il progetto di PUO comporti:

a) modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico;

b) modificazioni sostanziali al perimetro degli ambiti che comportino un incremento o una riduzione del Lotto asservibile superiore al 5% di quella indicata nella presente scheda;

c) modificazioni ai parametri urbanistici e/o dimensionali della presente scheda che comportino un incremento del peso insediativo, ovvero si pongano in contrasto con le indicazioni di livello puntuale del PUC.

Ad alcune schede è allegata una planimetria ove sono indicate le zone di concentrazione volumetrica, eventuali prescrizioni in relazione ad accessi e viabilità e, quando prevista, la localizzazione dei servizi. Un asterisco seguito da un dato indica la quantità di aree per servizi che l'intervento dovrà fornire ma che la localizzazione dovrà essere definita in sede di progetto.

In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli all'ingrandimento maggiore. In caso di mancata corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

Di seguito si riporta una scheda tipo contenente le indicazioni per la lettura e l'utilizzo.

Scheda tipo per guida alla lettura delle schede normative

TIPO DI AMBITO	NOME DELL'AMBITO	IDENTIFICATIVO	N X

X.1 Descrizione

X. 2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)
Insediativo		Non prevista
Vegetazionale		Non prevista
Geomorfologico		Non prevista

Vincoli

X.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

X.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Sigla della destinazione urbanistica	
	Lotto asservibile	m2	a
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	b
SA	Superficie Agibile	m2	c

a =	Valore stimato del Lotto asservibile calcolato ai fini dell'applicazione dell'Indice di Utilizzazione Insediativi come definito all'art. 6.1 delle Norme Urbanistiche Generali
b =	Indice con valore prescrittivo da applicarsi sul Lotto asservile così come sopra calcolata
c =	Quantità stimata, con valore indicativo, che dovrà essere verificata in sede di P.U.O. o di titolo abilitativi in base alla effettiva consistenza catastale delle aree incluse nell'intervento

Numero max. piani fuori terra			
Altezza massima		m	
Fronte massimo		m	1
Profondità del corpo di fabbrica		m	2
Distanze	Strade principali	m	
	Strade secondarie	m	
	Confini	m	
	Fabbricati	m	

1 =	misurato lungo il lato perpendicolare alla linea di massima pendenza del lotto

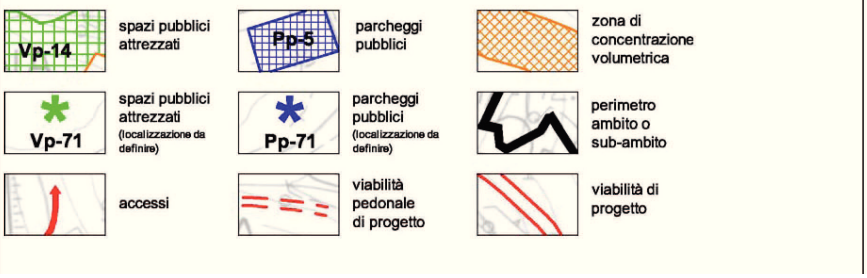
X .5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	Note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Identificativo del servizio di progetto	d	
Parcheggi pubblici	Identificativo del servizio di progetto	e	

X. 6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

X.7 Modalità di attuazione

Legenda delle planimetrie in allegato



AMBITO DI CONSERVAZIONE	CASTELLO	Ns-Ce	1

1.1 Descrizione
Il nucleo di Castello posto ad est nel territorio comunale, su un promontorio di crinale, è ben visibile sia da Pian Grande, sia dai principali punti di vista panoramici del territorio comunale.
Di notevole pregio è la zona archeologica con la chiesa di SS. Nicolò e Sebastiano, la chiesa di SS. Giacomo e Filippo e il Castello.

1.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	NI CE	
Vegetazionale	COL IDS	
Geomorfologico	MA	

Vincoli
Cfr. Tav. B7

1.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili
Nell'ambito di conservazione di Castello non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione. Gli interventi ammissibili possono avvenire in presenza e in assenza di P.U.O.
In assenza di P.U.O. sono consentiti esclusivamente interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria.

In presenza di P.U.O. sono consentiti interventi di:

- restauro conservativo;
- ricomposizione degli spazi esterni protetti consentendo eventuali collegamenti fra volume principale e corpi secondari;
- modifica dell'assetto distributivo interno finalizzato a parziale frazionamento, con salvaguardia delle quote dei solai, mantenendo l'unitarietà l'unitarietà dei vani voltati e mantenendo volumetria, sagoma e prospetti attuali.
- ristrutturazione senza alcun incremento volumetrico e con possibilità di ricomposizione unitaria del profilo sommitale;
- ristrutturazione con possibilità di sopraelevazione di un piano;
- ricomposizione volumetrica mediante interpretazione delle sagome originarie e seguendo rigorosi criteri filologici.

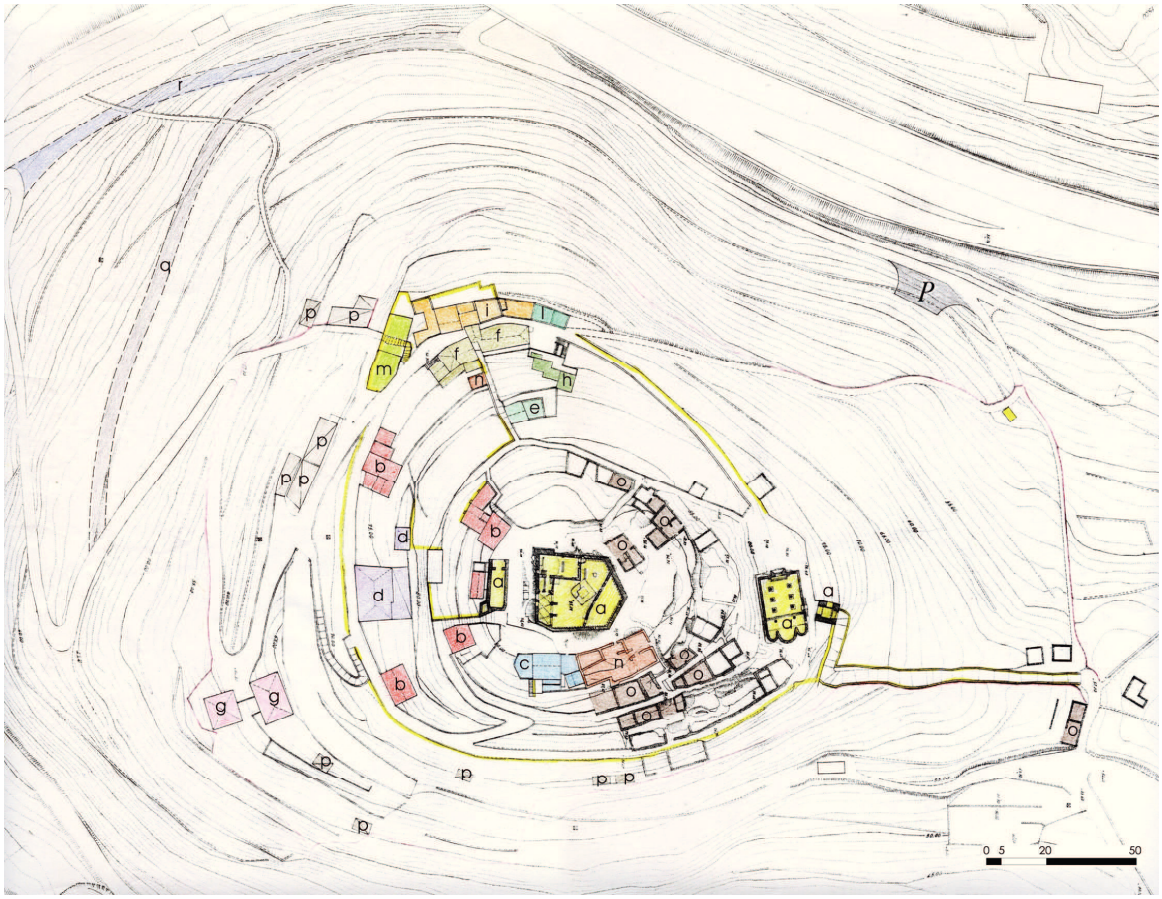
1.4 Parametri urbanistici e dimensionali
Da definirsi in fase di P.U.O.

1.5 Standard urbanistici
Da definirsi in fase di P.U.O.

1.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale
Da definirsi in fase di P.U.O.

1.7 Modalità di attuazione
P.U.O di approvazione regionale

1.8 Planimetria



LEGENDA

a — Emergenze monumentali poste sotto il vincolo ex lege 1089 (scalinata porta nord, Paraxo, chiesa dei SS. Giacomo e Filippo,Torre porta nord, oratorio di SS. Nicolò e Sebastiano, mura e scalinate porta sud, fontana) soggette a restauro conservativo.

b — Edifici destinati a residenza soggetti esclusivamente a manutenzione ordinaria.

c — Edificio destinato a residenza soggetto a manutenzione straordinaria mantenendo inalterato il corpo principale e con possibilità di ricomposizione dei volumi successivamente aggiunti.

d — Edificio destinato ad attività commerciale -ristorazione- soggetto a ricomposizione degli spazi esterni protetti consentendo eventuali collegamenti fra volume principale e corpi secondari.

e — Edificio destinato a residenza soggetto a manutenzione straordinaria con adeguamento igienico funzionale e possibilità di rendere abitabile il sottotetto mantenendo l'inclinazione attuale delle falde.

f — Aggregato residenziale soggetto a possibile modifica dell'assetto distributivo interno finalizzato a parziale frazionamento con salvaguardia delle quote dei solai mantenendo l'unitarietà dei vani voltati o con soffitto decorato e mantenendo volumetria, sagoma e prospetti attuali.

g — Edifici residenziali di recente costruzione soggetti a manutenzione straordinaria ed eventuale recupero dell'abitabilità nel sottotetto secondo la legislazione vigente in materia.

h — Aggregato destinato a residenza soggetto a ristrutturazione senza alcun incremento volumetrico e mantenendo le sagome attuali.

i — Aggregato destinato a residenza soggetto a ristrutturazione senza alcun incremento volumetrico e con possibilità di ricomposizione unitaria del profilo sommitale.

l — Edifici destinato a residenza soggetto a ristrutturazione conservando le strutture voltate con possibilità di sopraelevazione di un piano impostato sull'intero sedime.

m — Fondi destinati a pertinenza delle residenze adiacenti soggetti a manutenzione a fini conservativi con rimozione degli elementi non congruenti aggiunti successivamente.

n — Manufatto allo stato di rudere destinato a residenza soggetto a ricomposizione volumetrica mediante interpretazione delle sagome originarie e seguendo rigorosi criteri filologici.

o — Manufatti allo stato di rudere destinati a strutture di supporto per la fruizione culturale e turistica del borgo, soggetti a ricomposizione volumetrica mediante l'interpretazione delle sagome originarie e seguendo rigorosi criteri filologici.

p — Manufatti in forme dissonanti dal contesto.

q — Nuovo tracciato per l'adeguamento funzionale della rete viaria esistente.

r — Nuovo tracciato per l' adeguamento funzionale della rete viaria esistente: opzione alternativa

AMBITO DI CONSOLIDAMENTO	COSTA DI CONNA – LOC. POZZO	Ns-Cs	1

1.1 Descrizione

L'abitato di Costa di Conna località Pozzo é posizionato alle spalle del nucleo di Costa di Conna ad ovest Del territorio comunale lungo un crinale che passa da Garassini. Il tessuto edilizio, non particolarmente sviluppato e con l'edificazione lungo un percorso di crinale, appare discretamente conservato e non ha subito nel tempo interventi che ne abbiano diminuito la leggibilità, mentre le tipologie edilizie sono in generale discretamente integre. La zona appare di notevole pregio paesistico con un'ottima esposizione e visione del territorio comunale.

1.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	NI-CO, ANI-MA	
Vegetazionale	COL-ISS	
Geomorfologico	MO-B	

Vincoli

1.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Tale zona si pone come obiettivo il completamento di un'area dove é presente dell'edilizia storica con le seguenti prevalenti finalità:

· la conservazione dell'edilizia mantenendone le caratteristiche architettoniche e la possibilità di effettuare incrementi volumetrici che non alterino la concezione costruttiva dell'architettura presente.

· il completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale consona alle caratteristiche architettoniche dell'edilizia storica.

1.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	5.514
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,0906
SA	Superficie Agibile	m2	500

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	12
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

1.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp61	660	
Parcheggi pubblici	Pp61	245	

1.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'intervento dovrà essere consono alle caratteristiche peculiari del luogo e al suo valore paesaggistico. In particolare la progettazione dovrà farsi carico sia del posizionamento della nuova edilizia, non escludendo la possibilità di mantenere il terrazzamento esistente, sia della sistemazione degli spazi pubblici curandone il rapporto con la strada.

Gli edifici nuovi dovranno essere posti parallelamente alla strada carrabile e la progettazione dovrà prevedere soluzioni che riducano al minimo i muri di contenimento per un migliore adeguamento degli edifici al suolo. Ai fini suddetti sono possibili soluzioni architettoniche in cui il piano terreno sia sfalsato rispetto ai piani superiori.

L'accesso agli edifici dovrà avvenire attraverso i punti indicati in planimetria.

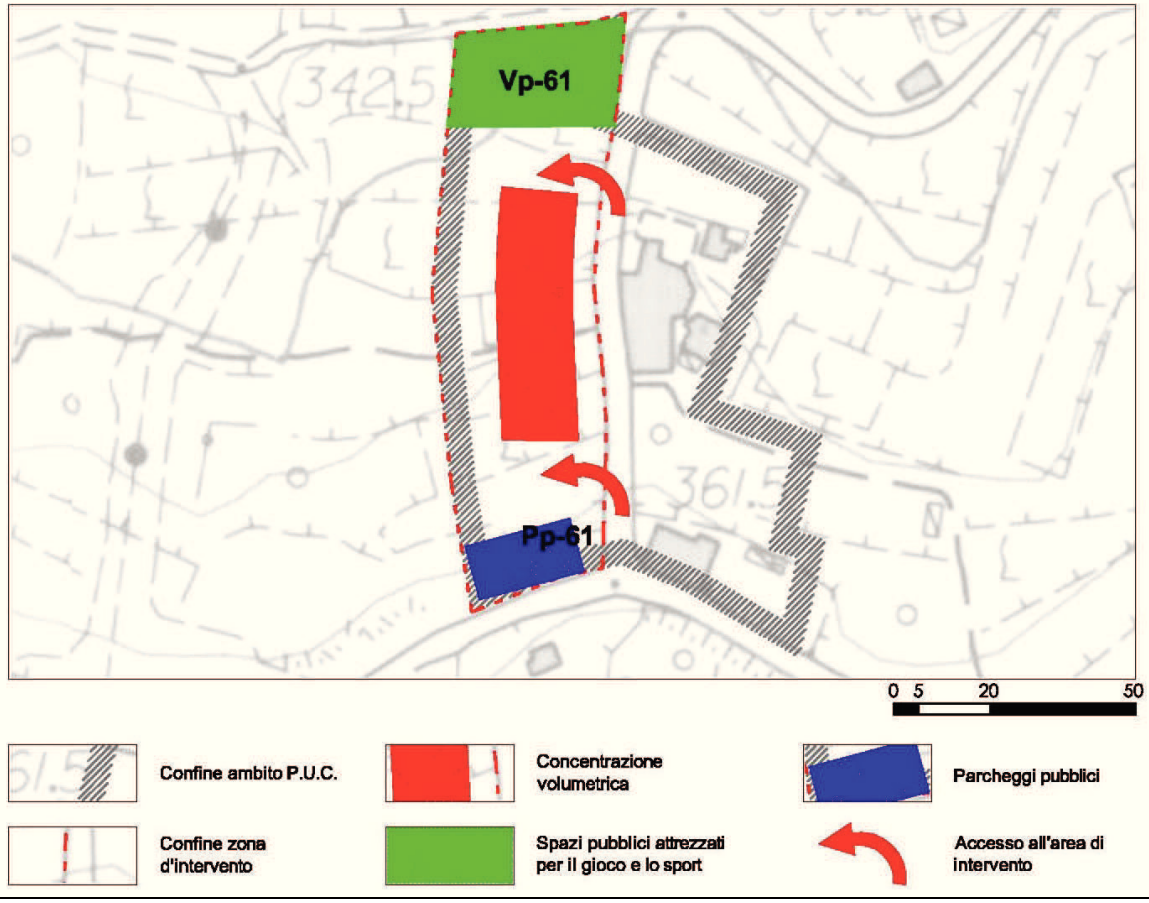
L'edilizia residenziale prevista dovrà avere le caratteristiche tipologiche dell'architettura presente nei nuclei storici: si utilizzeranno tipologie derivanti dal tipo base A e dal tipo in linea B (v. quadro sinottico dei tipi edilizi).

Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione dovranno essere realizzati utilizzando tecniche costruttive e materiali compatibili con l'architettura preesistente. Per gli interventi sugli edifici storici si ritiene opportuno utilizzare, di norma, strutture portanti di tipo continuo per non creare strutture rigide e simicamente più vulnerabili; inoltre tali murature possiedono caratteristiche di inerzia termica migliori e tali da favorire lo sfruttamento dell'ottima esposizione solare di questa zona, unitamente ad eventuali sistemi di utilizzazione dell'energia solare (pannelli solari o fotovoltaici).

1.7 Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Obbligo di P.U.O.

1.8 Planimetria



AMBITO DI CONSOLIDAMENTO	COSTA DI CONNA	Ns-Cs	2

2.1 Descrizione

Il nucleo di Costa di Conna é posizionato ad ovest nel territorio comunale lungo un crinale che passa da Garassini e scende verso valle con un'edificazione che si é sviluppata ai lati di un percorso di crinale. Il tessuto edilizio di crinale é maggiormente sviluppato e conservato rispetto a quello della località Pozzo, anche se alcuni edifici hanno necessità di interventi manutentivi e di consolidamento, infatti, non ha subito nel tempo interventi che ne abbiano diminuito la leggibilità e le tipologie edilizie appaiono in generale discretamente integre. Nella parte bassa vi sono degli aggregati edilizi non particolarmente importanti, mentre nella parte alta vi sono gruppi di edifici di maggiore rilevanza e la Chiesa di San Andrea Apostolo. Di notevole pregio paesistico é la strada che conduce e attraversa il nucleo dalla quale é possibile osservare le coltivazioni limitrofe e il lato est del territorio comunale fino a Capo Mele e al mare.

2.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	NI-CO	
Vegetazionale	COL-ISS	
Geomorfologico	MO-B	

Vincoli

2.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Tale zona si pone come obiettivo il completamento di un'area dove é presente dell'edilizia storica con le seguenti prevalenti finalità:

- la conservazione dell'edilizia mantenendone le caratteristiche architettoniche e la possibilità di effettuare incrementi volumetrici che non alterino la concezione costruttiva dell'architettura presente.
- il completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale consona alle caratteristiche architettoniche dell'edilizia storica.

2.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	24.100
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,029
SA	Superficie Agibile	m2	700

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	12
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

2.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp62	870	
	Vp-63	330	
Parcheggi pubblici	Pp-62	350	
	Pp-63	50	

2.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

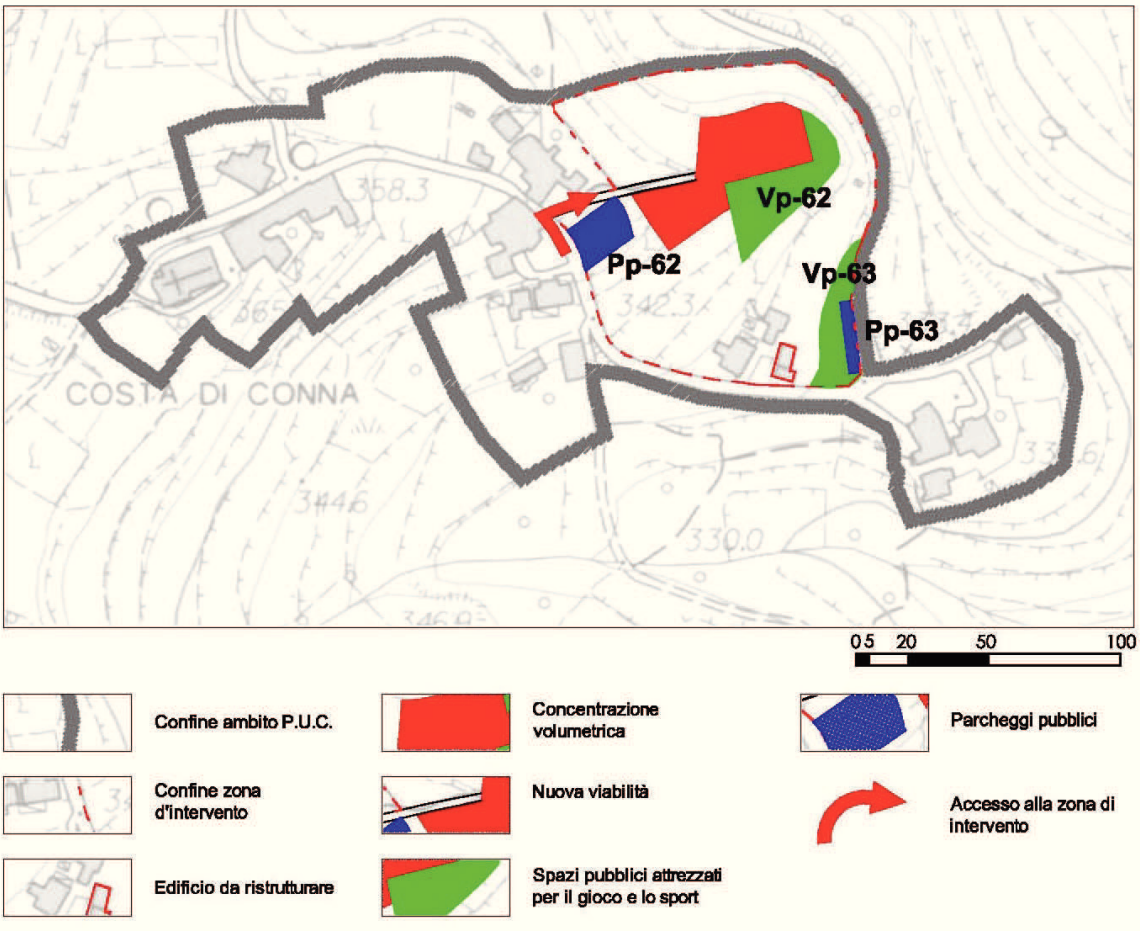
L'intervento dovrà essere consono alle caratteristiche peculiari del luogo e al suo valore paesaggistico. In particolare la progettazione dovrà farsi carico sia del posizionamento della nuova edilizia, non escludendo la possibilità di mantenere i terrazzamenti esistenti, sia della sistemazione degli spazi pubblici.

I nuovi edifici dovranno essere posti parallelamente alle curve di livello e la progettazione dovrà prevedere soluzioni che riducano al minimo i muri di contenimento per un migliore adeguamento dell'edificio al suolo. Ai fini suddetti sono possibili soluzioni architettoniche in cui il piano terreno sia sfalsato rispetto ai piani superiori.
L'accesso all'area dove verranno posti gli edifici dovrà avvenire attraverso il punto indicato in planimetria.
L'edilizia residenziale prevista dovrà avere le caratteristiche tipologiche dell'architettura presente nei nuclei storici: si utilizzeranno tipologie derivanti dal tipo base A e dal tipo in linea B e del tipo a villa rurale C (v. quadro sinottico dei tipi edilizi).
Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione dovranno essere realizzati utilizzando tecniche costruttive e materiali compatibili con l'architettura preesistente. Per gli interventi sugli edifici storici si ritiene opportuno utilizzare, di norma, strutture portanti di tipo continuo per non creare strutture rigide e simicamente più vulnerabili; inoltre tali murature possiedono caratteristiche di inerzia termica migliori e tali da favorire lo sfruttamento dell'ottima esposizione solare di questa zona, unitamente ad eventuali sistemi di utilizzazione dell'energia solare (pannelli solari o fotovoltaici).

2.7 Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Obbligo di P.U.O

2.8 Planimetria



AMBITO DI CONSOLIDAMENTO	COSTA	Ns-Cs 3

3.1 Descrizione

Il nucleo di Costa, posizionato nella zona di Molino Nuovo alle spalle della chiesa di San Pietro, ha un tipico tessuto edilizio di crinale disposto lungo il percorso di crinale principale che risulta discretamente riconoscibile e le tipologie edilizie sono abbastanza riconoscibili anche se vi sono alcuni edifici allo stato di rovina,

Il caratteristico gruppo di case disposte lungo un percorso di crinale che conduce all'Oratorio di San Vincenzo è ben visibile dai principali punti di vista panoramici del territorio comunale e del fondovalle, soprattutto nella zona di Molino Nuovo e della Chiesa di San Pietro e, inoltre, non presenta saturazione edilizia o particolari elementi che ne disturbino la vista. La strada che conduce al nucleo ha un notevole valore paesistico perché permette di osservare da alcuni punti di vista panoramici la zona di Molino Nuovo ed i nuclei limitrofi.

3.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-MA	
Vegetazionale	COL-IDS	
Geomorfologico	MO - B	

Vincoli

3.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Tale zona si pone come obiettivo il completamento di un'area dove è presente dell'edilizia storica con le seguenti prevalenti finalità:

- assicurare il mantenimento e la conservazione dell'edilizia preesistente con la possibilità di effettuare incrementi volumetrici;
- il completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale consona alle caratteristiche architettoniche dell'edilizia presente.

3.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	8.000
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,025
SA	Superficie Agibile	m2	200

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	12
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

3.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp-64	163	
	Vp-65	308	
	Vp-66	169	
Parcheggi pubblici	Pp-64	125	
	Pp-65	35	

3.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'intervento prevede l'inserimento di edilizia residenziale ai margini della strada che conduce alla parte alta del nucleo. La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione degli spazi pubblici attrezzati previsti all'interno nel nucleo e della strada carrabile in prossimità della zona di intervento.

I nuovi edifici dovranno essere posti parallelamente alle curve di livello e la progettazione dovrà prevedere terrazzamenti di ridotto impatto sul pendio, preferendo soluzioni in cui l'edificio si adegua al suolo. Ai fini suddetti sono possibili soluzioni architettoniche in cui il piano terreno sia sfalsato rispetto ai piani superiori.

L'accesso alla zona di concentrazione volumetrica dovrà avvenire attraverso il punto indicato in planimetria.

L'edilizia residenziale prevista avrà le caratteristiche tipologiche dell'edilizia presente nei nuclei storici: si utilizzeranno tipologie derivanti dal tipo base A, dal tipo in linea B e dal tipo a villa rurale C (v. quadro sinottico dei tipi edilizi).

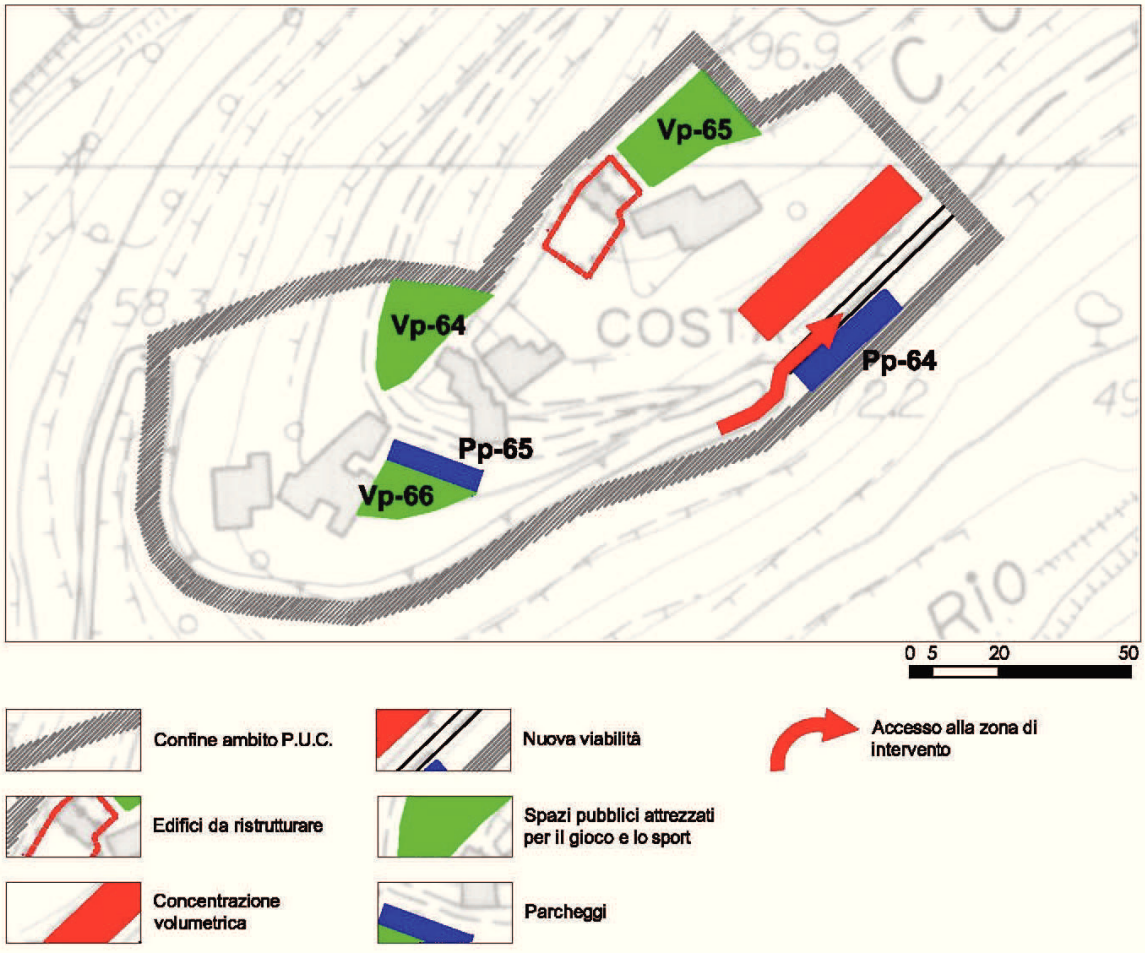
Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione dovranno essere realizzati utilizzando tecniche costruttive e

materiali compatibili con l'architettura preesistente. Per gli interventi sugli edifici storici si ritiene opportuno utilizzare, di norma, strutture portanti di tipo continuo per non creare strutture rigide e simicamente più vulnerabili; inoltre tali murature possiedono caratteristiche di inerzia termica migliori e tali da favorire lo sfruttamento dell'ottima esposizione solare di questa zona, unitamente ad eventuali sistemi di utilizzazione dell'energia solare (pannelli solari o fotovoltaici).

3.7 Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Obbligo di P.U.O.

3.8 Planimetria



AMBITO DI CONSOLIDAMENTO	DIVIZI	Ns-Cs	4

4.1 Descrizione

Il nucleo di Divizi, posizionato lungo un percorso di crinale che sale dal fondovalle in prossimità della zona di San Bernando, ha un tessuto edilizio scarsamente conservato perchè molti edifici sono allo stato di rudere. Le tipologie edilizie sono anch'esse difficilmente riconoscibili dato il notevole stato di abbandono.
La visibilità del nucleo appare discreta dai principali punti di vista panoramici del territorio comunale e dalla strada che conduce al nucleo, mentre appare scarsa dal fondovalle dove non risulta facilmente visibile nonostante non abbia saturazione edilizia circostante o particolari elementi che ne possano impedire la vista. Di notevole pregio panoramico è il percorso di crinale che ha dato origine all'abitato da dove si può ammirare la zona di San Bartolomeo e il lato opposto della valle con i nuclei di Conna, Costa di Conna e Garassini.

4.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)
Insediativo	IS-MA	
Vegetazionale	COL- ISS	
Geomorfologico	MO-B	

Vincoli

4.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Tale zona si pone come obiettivo il completamento di un'area dove è presente dell'edilizia storica con le seguenti prevalenti finalità:
- assicurare il mantenimento e la conservazione dell'edilizia preesistente con la possibilità di effettuare incrementi volumetrici;
- il completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale consona alle caratteristiche architettoniche dell'edilizia presente.

4.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	3.330
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,09
SA	Superficie Agibile	m2	300

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	12
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

4.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp67	400	
Parcheggi pubblici	Pp-66	50	
	Pp-67	50	

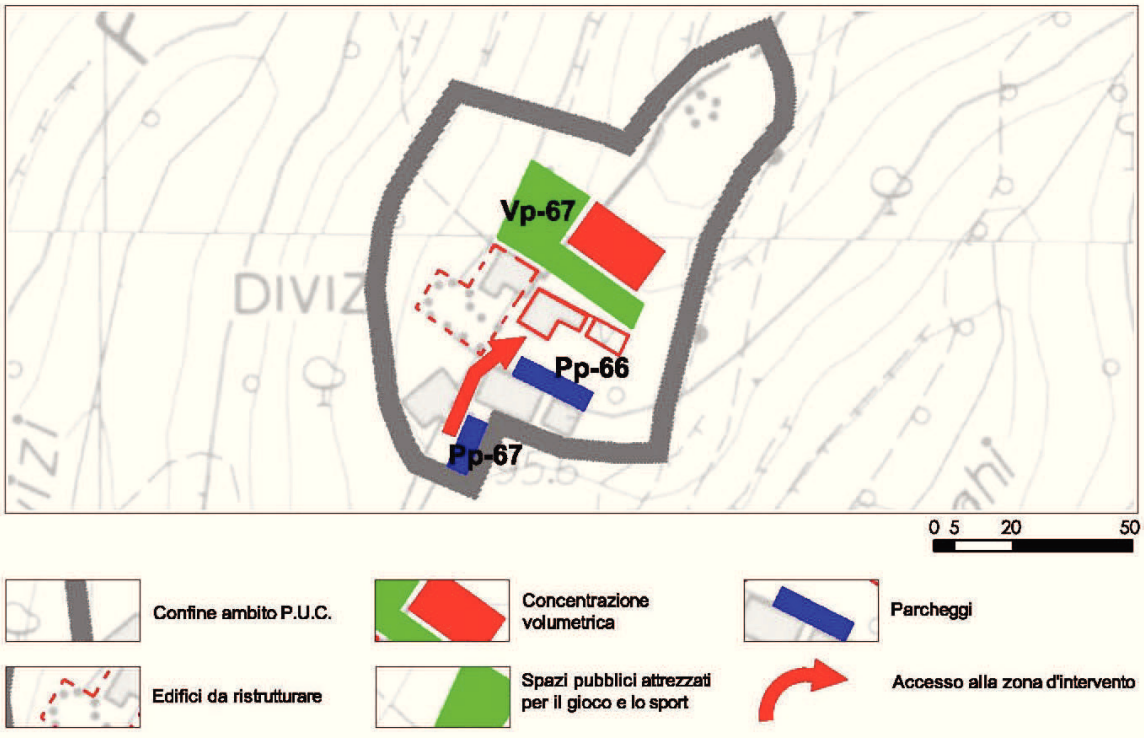
4.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'intervento prevede l'inserimento di edilizia residenziale ai margini della strada che conduce alla parte bassa del nucleo. La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione dell'edilizia residenziale prevista con gli spazi pubblici attrezzati e del percorso di accesso alla zona di intervento. É inoltre prevista la ricostruzione filologica dell'edilizia storica allo stato di rudere.
Il nuovo edificio dovrà essere posto parallelamente alle curve di livello nella zona indicata nella planimetria seguente con una soluzione che preveda il migliore adeguamento dell'edificio al suolo. Ai fini suddetti sono possibili soluzioni architettoniche in cui il piano terreno sia sfalsato rispetto ai piani superiori.
L'accesso alla zona d'intervento avverrà attraverso il punto indicato in planimetria.

L'edilizia residenziale prevista dovrà avere le caratteristiche tipologiche dell'edilizia presente nei nuclei storici: si utilizzeranno tipologie derivanti dal tipo base A, dal tipo in linea B e dal tipo a villa rurale C (v. quadro sinottico dei tipi edilizi).
Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione dovranno essere realizzati utilizzando tecniche costruttive e materiali compatibili con l'architettura preesistente. Per gli interventi sugli edifici storici si ritiene opportuno utilizzare, di norma, strutture portanti di tipo continuo per non creare strutture rigide e simicamente più vulnerabili; inoltre tali murature possiedono caratteristiche di inerzia termica migliori e tali da favorire lo sfruttamento dell'ottima esposizione solare di questa zona, unitamente ad eventuali sistemi di utilizzazione dell'energia solare (pannelli solari o fotovoltaici).

4.7 Modalità di attuazione e margini di flessibilità
Obbligo di P.U.O

4.8 Planimetria



AMBITO DI CONSOLIDAMENTO	TIGORELLA	Ns-Cs	5

5.1 Descrizione

Il nucleo di Tigorella è posizionato lungo un percorso di crinale, di cui ne rimangono alcune tracce soprattutto in prossimità dell'Oratorio di San Sebastiano, a est del torrente Merula in prossimità del confine comunale vicino all'abitato di Bossaneto. Il tessuto edilizio é scarsamente conservato e, infatti, alcuni edifici sono allo stato di rovina e il percorso matrice risulta difficilmente leggibile e le tipologie edilizie sono difficilmente individuabili sia per il degrado, sia per le modificazioni subite nel tempo che ne hanno ridotto la riconoscibilità.
La visibilità del nucleo appare buona dai principali punti di vista panoramici del territorio comunale, mentre appare discreta dal fondovalle e in alcuni punti della strada che permette di raggiungerlo anche per la mancanza di edilizia limitrofa o di elementi particolari che ne possano impedire la vista.

5.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)
Insediativo	IS-MA	
Vegetazionale	COL-IDSS	
Geomorfologico	MO-B	

Vincoli

5.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Tale zona si pone come obiettivo il completamento di un'area dove è presente dell'edilizia storica con le seguenti prevalenti finalità:
- assicurare il mantenimento e la conservazione dell'edilizia preesistente con la possibilità di effettuare incrementi volumetrici;
- il completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale consona alle caratteristiche architettoniche dell'edilizia presente.

5.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica			
	Lotto asservibile	m2	6.204
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,0485
SA	Superficie Agibile massima	m2	300

Numero max. piani fuori terra			2*
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	12
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

5.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp-68	152	
	Vp-69	592	
Parcheggi pubblici	Pp-68	186	

5.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

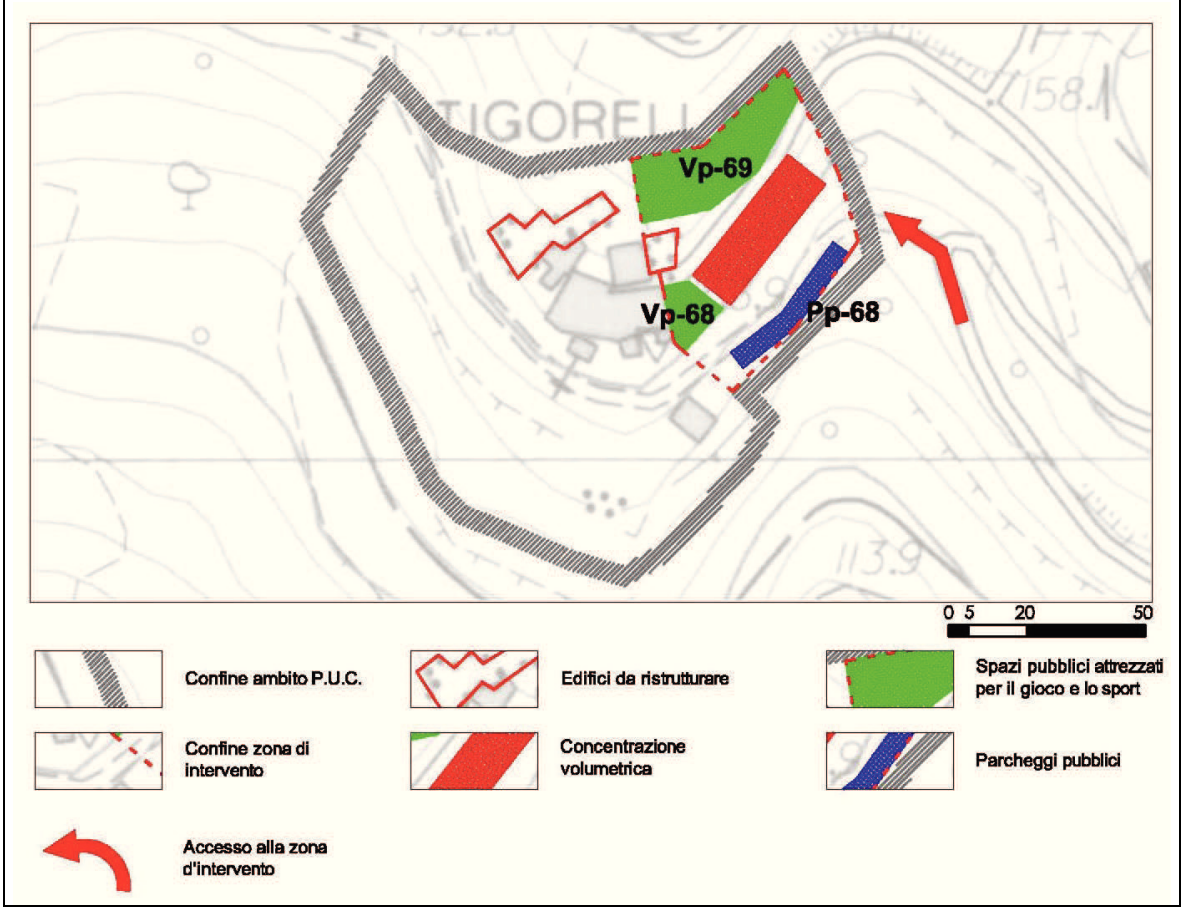
L'intervento prevede l'inserimento di edilizia residenziale ai margini della strada che conduce alla parte bassa del nucleo. La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione degli spazi pubblici nel loro rapporto con l'edilizia prevista e curando il rapporto altimetrico con la strada non escludendo la possibilità di mantenere il terrazzamento esistente migliorandone l'impatto visivo. La nuova edificazione dovrà essere integrata con sistemazioni altimetriche esterne in modo da fornire un'immagine unitaria.
É prevista la ristrutturazione degli edifici allo stato di rudere e di quelli in disuso.
I nuovi edifici dovranno essere posti parallelamente alle curve di livello con lo sfruttameneto dei terrazzamenti esistenti e dovrà essere orientato parallelamente alle curve di livello ed alla via sottostante. La progettazione dovrà prevedere

soluzioni che riducano al minimo i muri di contenimento di forte impatto, preferendo soluzioni in cui sia l'edificio ad adattarsi al suolo. Ai fini suddetti sono possibili soluzioni architettoniche in cui il piano terreno sia sfalsato rispetto ai piani superiori.
L'accesso alla zona di intervento dovrà avvenire attraverso i punti indicati in planimetria.
L'edilizia residenziale prevista dovrà avere le caratteristiche tipologiche dell'edilizia presente nei nuclei storici: si utilizzeranno tipologie derivanti dal tipo base A, dal tipo in linea B (v. quadro sinottico dei tipi edilizi).
Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione dovranno essere realizzati utilizzando tecniche costruttive e materiali compatibili con l'architettura preesistente. Per gli interventi sugli edifici storici si ritiene opportuno utilizzare, di norma, strutture portanti di tipo continuo per non creare strutture rigide e simicamente più vulnerabili; inoltre tali murature possiedono caratteristiche di inerzia termica migliori e tali da favorire lo sfruttamento dell'ottima esposizione solare di questa zona, unitamente ad eventuali sistemi di utilizzazione dell'energia solare (pannelli solari o fotovoltaici).

5.7 Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Obbligo di P.U.O.

5.8 Planimetria



SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	FOCE MERULA LEVANTE	RU	1

1.1 Descrizione

Ambito urbano sul litorale, di elevato valore paesistico e posizionale per la vicinanza al mare ed alla foce del torrente Merula nonché per l'esistenza di una estesa pineta. Allo stato attuale tutti gli spazi al suolo risultano occupati da costruzioni. In fregio alla via Aurelia sorgono l'edificio di cinque piani del vecchio albergo Ariston, successivamente in parte convertito a residenza oggi disabitato ed in stato di abbandono, ed una costruzione di un solo piano adibita a supermercato. Sotto la pineta il suolo risulta interamente coperto da piccole costruzioni inizialmente nate come boungalows di pertinenza di un villaggio turistico e successivamente convertite a residenze mediante condoni edilizi, parte dei quali tuttora in corso di rilascio.
Una porzione di suolo occupata dalle piccole unità residenziali ricade in ambito demaniale.

1.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

1.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del sub-ambito
Si prevede la demolizione e la ricostruzione della Su esistente con ricomposizione volumetrica dei manufatti demoliti al fine di liberare lo spazio al suolo attribuendogli una funzione pubblica di parco urbano attrezzato in cui sia resa possibile la percorribilità pedonale sia in proseguimento della passeggiata a mare esistente in fregio alla via aurelia sia all'interno della pineta e lungo l'argine del Merula.
La superficie utile dovrà essere realizzata in una zona di concentrazione c.v contigua alla zona già in oggi edificata realizzando un edificio che, ortogonale alla passeggiata e di altezza contenuta ad un massimo di 6 piani oltre la quota attuale dell'Aurelia, consenta di massimizzare ed ottimizzare l'area libera fruibile dal pubblico (con potenziamento quindi della pineta esistente). Un eventuale ulteriore piano sottostante la quota dell'Aurelia non potrà avere destinazione residenziale.
La destinazione commerciale, da realizzarsi in parte anche sotto il sedime della passeggiata contigua all'Aurelia, dovrà nel progetto definitivo essere contenuta entro una Spr di 300 mq e limitata a quegli esercizi strettamente correlati alla fruizione pubblica dell'area, non ritenendo tale destinazione d'uso congrua, se non in tali termini, con le funzioni di godibilità e uso pubblico della zona .
I parcheggi in struttura non dovranno interessare superfici dell'area sostanzialmente diverse da quelle occupate dal sedime del nuovo volume. La proposta progettuale finale dovrà pertanto individuare la soluzione che, compatibilmente con le caratteristiche del sito (vicinanza alla linea di costa, problemi idrogeologici) e sfruttando il dislivello esistente tra la quota dell'Aurelia e quella dell'arenile, minimizzi l'estensione di tali superfici, sempre al fine di contenere le parti oggetto di intervento nell'ambito RU1.
All'interno della SA realizzabile dovrà essere collocato un albergo tradizionale di almeno 80 posti letto.

1.4 Parametri urbanistici e dimensionali

	Destinazione urbanistica	Residenziale -Tr	
	Lotto asservibile	m2	9.869
	Superficie agibile esistente stimata	m2	7.181 (1)
SA	Superficie Agibile realizzabile	m2	7000

(1) valore indicativo della SA stimato esclusivamente ai fini del calcolo del peso insediativo già esistente e così distribuito: residenza = 4.604 mq; commercio = 2.577 m

			c.v.1	
Numero max. piani fuori terra			6 (2)	
Fronte massimo		m	-	
Distanze	Strade principali	m	5	
	Strade secondarie	m	5	
	Confini	m	5	
	Fabbricati	m	10	

(2) E' ammesso un ulteriore piano sottostante la quota dell'Aurelia che non potrà avere destinazione residenziale.

1.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	M2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp1	6.211 (1)	(1) di cui non più del 25% monetizzabili a discrezione dell'Amministrazione Comunale
Parcheggi pubblici	Pp1	1.560	

L'intervento dovrà farsi carico di realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

1) il proseguimento della passeggiata a mare in fregio alla via Aurelia fino al torrente Merula (cfr. planimetria allegata lett. a); la nuova passeggiata dovrà essere separata dalla via Aurelia con un'adeguata fascia di verde;
2) la realizzazione di un percorso pedonale (lett. b) e di una pista ciclabile (lett. c) a mare, che consentano di raggiungere l'argine e di superare il torrente con un nuovo ponte pedonale; a carico dell'intervento saranno anche i tratti esterni alla RU1 fino alla connessione con le parti interne alla RU2;
3) la realizzazione di un nuovo ponte pedonale di attraversamento del Merula (lett. d);
4) la messa in sicurezza del Torrente Merula con la realizzazione di un nuovo argine in sponda sinistra con le caratteristiche di cui all'allegato studio idraulico;
5) la realizzazione di un nuovo percorso pedonale lungo argine sinistro che consenta il collegamento tra la passeggiata lungo Aurelia e il nuovo ponte pedonale sul Merula (lett. e);
6) la sistemazione delle aree verdi a parco pubblico attrezzato, con particolare attenzione alla salvaguardia delle piante ad alto fusto esistenti (lett. f);
7) la creazione negli spazi verdi di percorsi perpendicolari alla linea d'acqua quali passerelle in legno, da proseguirsi a mare sui pennelli esistenti o su pontili di nuova realizzazione (lett. g).

Tutte le opere sopra elencate dovranno essere realizzate in continuità con quelle previste nell'ambito RU2. A tal proposito i progetti dovranno necessariamente contenere dimostrazione dell'avvenuto coordinamento

1.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Il nuovo intervento dovrà salvaguardare la componente ambientale del sito in un equilibrato rapporto tra aree edificate e spazi liberi. La progettazione dovrà tendere alla massima conservazione del patrimonio vegetale esistente, eventualmente con interventi di sostituzione e riposizionamento delle essenze arboree.
Trattandosi di edilizia specialistica, non si prescrive il ricorso ad una precisa tipologia edilizia. Il progetto dovrà contenere adeguata giustificazione delle scelte strutturali, funzionali ed estetiche adottate con particolare riferimento alla funzione di riqualificazione dell'ambito urbano che l'intervento dovrà assumere.

1.7 Modalità di attuazione

P.U.O., di approvazione regionale, esteso all'intera zona anche di iniziativa pubblica ad attuazione coattiva, ex art. 54 commi 4 e seguenti L.R. 36/97, trascorsi 18 mesi dall'efficacia del P.U.C. senza la presentazione di P.U.O. di iniziativa privata, conforme al P.U.C . Anche il P.U.O. di iniziativa privata, dovrà essere sottoposto ad approvazione regionale.
La viabilità definita nella scheda potrà essere modificata in sede di P.U.O.; la distribuzione degli spazi pubblici attrezzati e i percorsi pedonali potranno essere modificati in sede di P.U.O.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	HOTEL LIDO	RU	2

2.1 Descrizione

Manufatto isolato lato mare della via Aurelia in posizione contrastante con gli assi visuali terra-mare.

2.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

2.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di riqualificare la passeggiata a mare eliminandone la discontinuità creata dalla presenza dell'edificio dell'Hotel Lido e di liberare il cono visuale verso mare da viale Roma si prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio in altra sede (c.v.) su area comunale, previa acquisizione dell'attuale area occupata dall'edificio dell'hotel Lido.
L'intervento di ricostruzione potrà attuarsi mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica disposto parallelamente alla passeggiata. In alternativa potranno essere realizzati due corpi di fabbrica per meglio adeguare le nuove costruzioni alla scala volumetrica di quelle esistenti nell'immediato intorno della zona di nuova concentrazione volumetrica.

2.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Residenziale	
	Lotto asservibile	m2	12.134
	Superficie agibile esistente	m2	875 (1)
SA	Superficie Agibile nuova	m2	875 (2)

(1) valore indicativo della SA esistente. L'esatto valore dovrà essere determinato con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo
(2) La superficie agibile realizzabile coincide con quella esistente ma assume la destinazione d'uso residenziale.

Numero max. piani fuori terra			3
Altezza massima		m	10
Fronte massimo		m	-
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	-
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

2.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp47	930 (1)	(1) valore indicativo relativo alla superficie del sito su cui insiste attualmente il manufatto da demolire
Parcheggi pubblici	Pp2	90	

L'intervento dovrà farsi carico di realizzare:

1) La sistemazione dell'area su cui sorge l'edificio esistente da demolirsi in modo da creare uno spazio di sosta (belvedere) lungo la passeggiata a mare esistente (cfr. planimetria allegata Vp47) sotto il quale potranno essere posizionate le strutture legate allo stabilimento balneare esistente ;
2) L'adeguamento e l'ampliamento della passeggiata a mare in fregio alla via Aurelia fino alla connessione con quella di competenza del sub ambito RU1 (lett. a); la nuova passeggiata dovrà essere separata dalla via Aurelia con un'adeguata fascia di verde.
3) la realizzazione di un percorso pedonale (lett. b) e di una pista ciclabile (lett. c) a mare, fino al collegamento con i tratti interni alla RU1;
4) la sistemazione delle aree verdi a parco pubblico attrezzato, con particolare attenzione alla salvaguardia delle piante ad alto fusto esistenti (lett. f);
5) la creazione negli spazi verdi di percorsi perpendicolari alla linea d'acqua quali passerelle in legno, da proseguirsi a mare sui pennelli esistenti o su pontili di nuova realizzazione (lett. g).

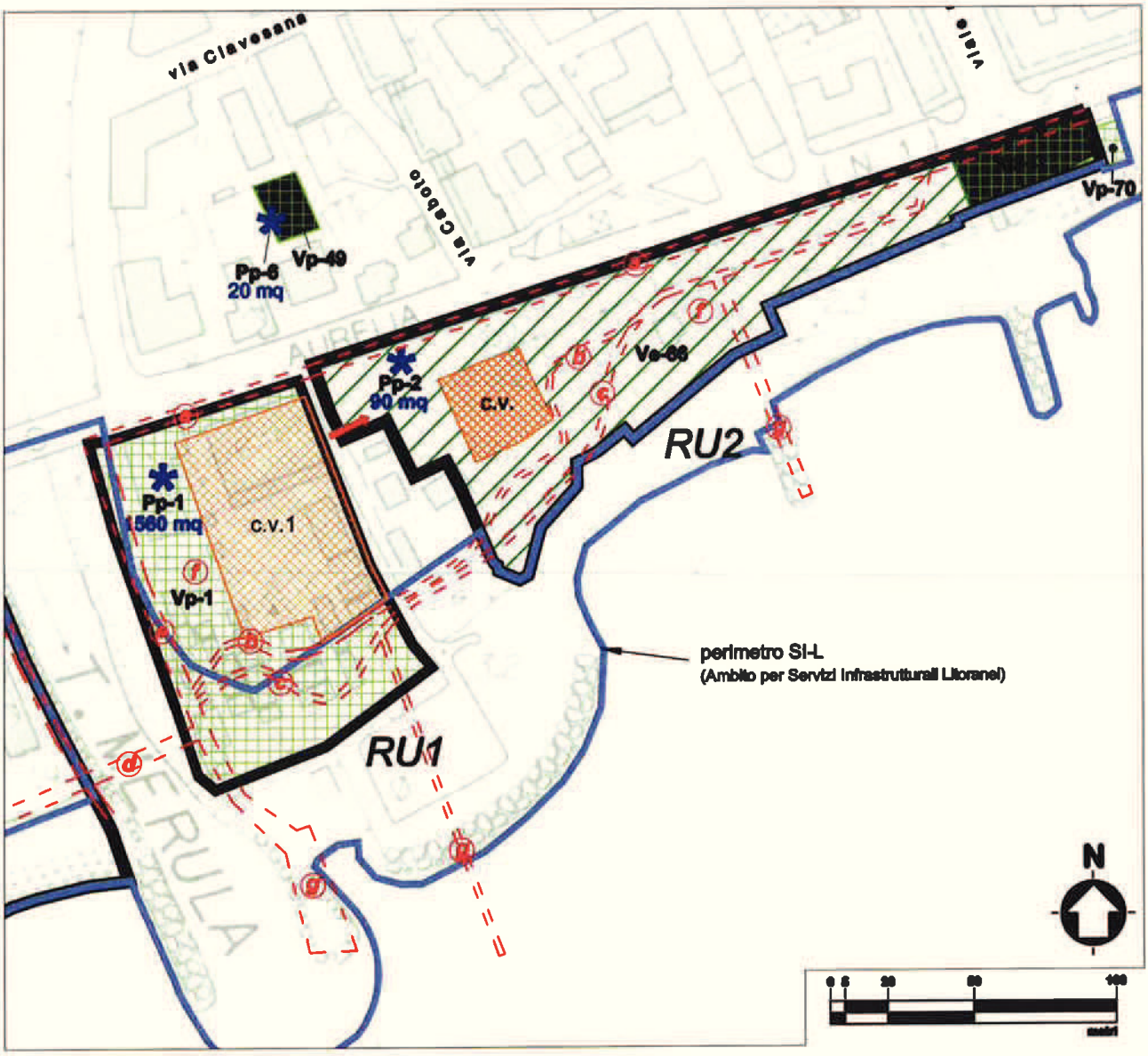
Tutte le opere sopra elencate dovranno essere realizzate in continuità con quelle previste nell'ambito RU1. A tal proposito i progetti dovranno necessariamente contenere dimostrazione dell'avvenuto coordinamento

2.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'area lasciata libera dall'edificio esistente dovrà essere inserita in una sistemazione complessiva delle aree pubbliche lato mare con una progettazione unitaria. Il nuovo edificio dovrà essere edificato sul sito identificato in cartografia con la lettera "a". La SA ed il numero dei piani del nuovo edificio dovranno essere minori o uguali a quelli dell'edificio esistente da demolire. Nella valutazione degli standards dovrà essere tenuto conto dell'incremento di carico insediativo dovuto al cambio di destinazione d' uso.

2.7 Modalità di attuazione

P.U.O esteso all'intero RU


via Clavesana
VIA CABOLO
Pp-6
20 mq
Vp-49
Pp-2
90 mq
c.v.
Ve-68
Vp-70
RU2
Pp-1
1560 mq
c.v.1
Vp-1
RU1
perimetro SI-L
(Ambito per Servizi Infrastrutturali Litoranei)
N

RU1-RU2

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA VESPUCCI DA VIA DANTE	RU	3

3.1 Descrizione

Sub-ambito prevalentemente inedificato di proprietà comunale

3.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

3.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

L'intervento, su area pubblica, è finalizzato a:

- ospitare la ricostruzione di due edifici esistenti, esterni al sub ambito RU3, che occorre demolire in quanto rappresentano una strozzatura lungo la viabilità in fregio al torrente (cfr. schede normative RU5 e RU6);
- acquisire da parte del Comune la proprietà o l' uso pubblico di aree esterne al sub ambito RU3, ma di maggior interesse pubblico rispetto alle aree ricomprese nel sub ambito RU3.

Si prevedono pertanto 4.196 mq di nuova superficie agibile massima di cui:

- una quota di 1.500 mq di nuova superficie agibile realizzabile previa cessione in proprietà od in uso pubblico delle aree da destinarsi a servizi pubblici identificate in cartografia di Piano (tav. B5) con le sigle Vp2, Vp3, Vp4;
- una quota di 2.696 mq di superficie derivata dalla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nelle RU6 e RU5, di cui 1.800 mq di Sa riferiti all'edificio esistente all'interno della RU6 lungo via Risorgimento e 896 mq riferiti all'edificio esistente all'interno della RU5 lungo via Vespucci, previa cessione in proprietà od in uso pubblico delle aree da destinarsi a servizi pubblici identificate in cartografia di Piano con le sigle Vp5, Vp6.

Complessivamente all'interno della RU3 non potranno essere realizzati più di 3 edifici

3.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Residenziale	
	Lotto asservibile	m2	5.373
SA	Superficie Agibile	m2	4.196 (1)

(1) l'esatto valore della SArealizzabile è dato dalla quota derivata dalle demolizioni delle RU5 e RU6 (da determinarsi come indicato nelle rispettive schede) più 1.500 mq.

Numero max. piani fuori terra			4 + sottotetto ab.
Altezza massima		m	14
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

3.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp2	1.674	Le superfici da destinare a standard per verde pubblico attrezzato e spazi collettivi saranno ricavate in aree di interesse pubblico esterne al sub ambito RU 3 . Tra queste sono incluse anche le aree libere a seguito del trasferimento degli edifici presenti nelle RU 5 e RU6
	Vp3	1.348	
	Vp4	397	
	Vp5 (RU5)	316	
	Vp6 (Ru6)	499	
Parcheggi pubblici	Pp3	847	
E' a carico dell'intervento la realizzazione della viabilità di impianto, in continuità con quella da realizzarsi nelle RU4 e RU34.			

3.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Si ammette la tipologia D nelle sue diverse variabili. E' ammesso il sottotetto abitabile

3.7 Modalità di attuazione

P.C.C. previa redazione di uno schema di assetto urbanistico esteso all'intero sub ambito RU3. La progettazione dovrà essere coordinata con quella relativa alla RU4 attraverso opportune convenzioni

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA DANTE	RU	4

4.1 Descrizione

Sub-ambito ancora inedificato lungo Via Dante lato monte collegato spazialmente e funzionalmente al precedente RU 3

4.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

4.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

L'intervento è finalizzato al completamento dell'ambito che si viene a creare a seguito degli interventi previsti nell'ambito RU3 necessari per accogliere la Sa trasferita dai sub ambiti RU5 e RU6

4.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Residenziale	
	Lotto asservibile	m2	1.638
SA	Superficie Agibile	m2	400

Numero max. piani fuori terra			3 + sottotetto
Altezza massima		m	10,50
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

4.5 Standard urbanistici

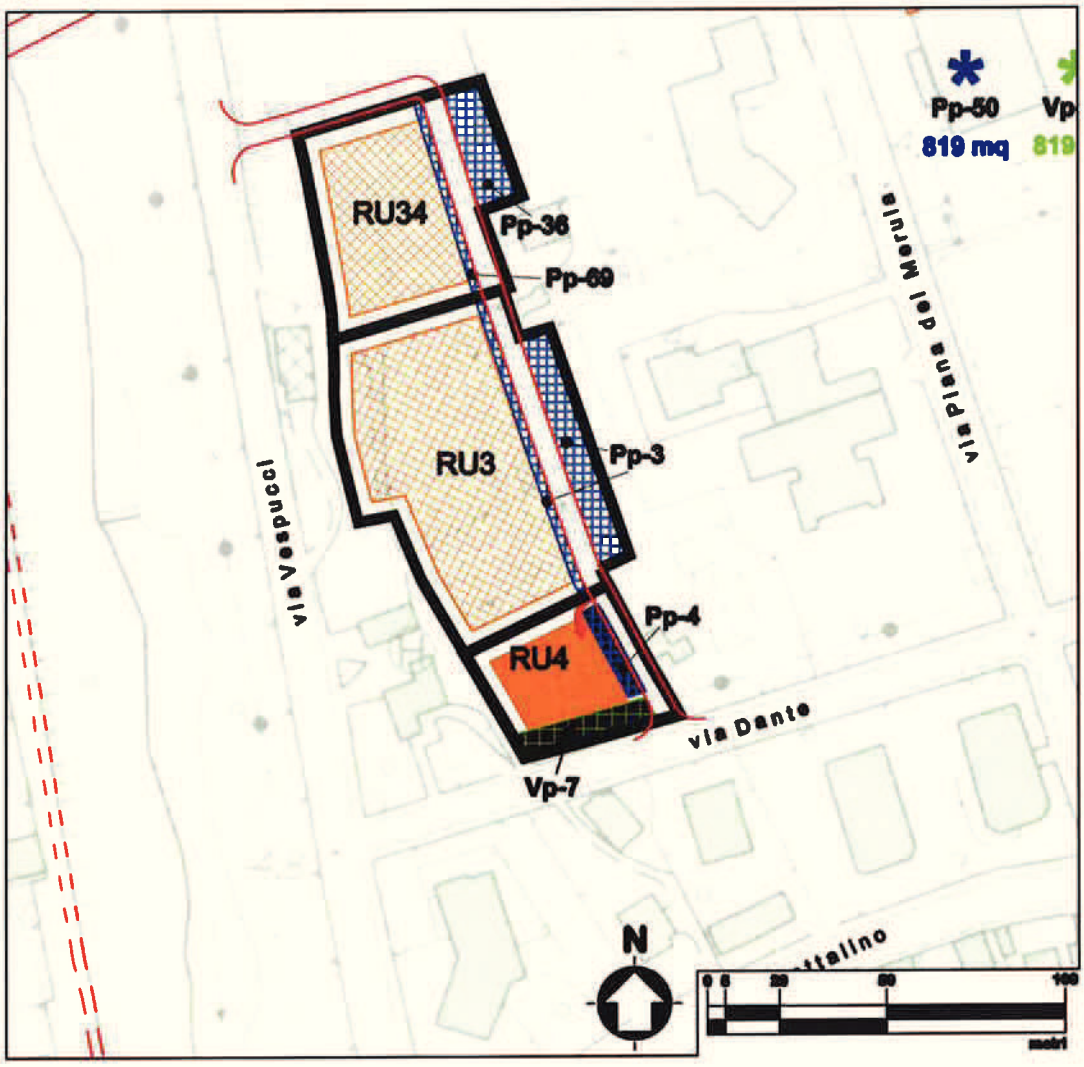
	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp7	270	E' a carico dell'intervento il reperimento di almeno 250 mq da destinarsi a nuova viabilità pubblica (cfr. planimetria allegata)
Parcheggi pubblici	Pp4	138	
E' a carico dell'intervento la realizzazione della viabilità di impianto, in continuità con quella da realizzarsi nelle RU3 e RU34, che dovrà connettersi con via Dante			

4.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Si ammette la tipologia D nelle sue diverse variabili. E' ammesso il sottotetto abitabile

4.7 Modalità di attuazione

P.C.C. previa redazione di uno schema di assetto urbanistico esteso all'intero sub ambito RU4.La progettazione dovrà essere coordinata con quella relativa alla RU4 attraverso opportune convenzioni, con particolare riferimento all'assetto della viabilità di accesso ed interna ai sub-ambiti RU3 e RU4


RU34
RU3
RU4
Pp-36
Pp-69
Pp-3
Pp-4
Vp-7
Pp-50
819 mq
via Vespucci
via Piana del Merula
via Dante
N
0 5 20 50 100
metri

RU3-RU4-RU34

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA VESPUCCI ANGOLO VIA DEI MILLE	RU	5

5.1 Descrizione

Edificio la cui collocazione planimetrica non consente il mantenimento di una sezione stradale costante lungo via Vespucci

5.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

5.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Si prevede la demolizione e trasferimento della Sa nel sub-ambito RU 3. Le aree libere che non verranno utilizzate per l'allargamento della sede viaria di via Vespucci, dovranno essere sistemate a verde o parcheggi pubblici secondo le indicazioni della A.C.

5.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Residenziale	
	Lotto asservibile	m2	316
	Superficie Agibile da demolirsi	m2	224 (1)

(1) valore indicativo della SA esistente. L'esatto valore dovrà essere determinato con perizia asseverata con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo
La nuova superficie agibile realizzabile in RU 3 è pari a quattro volte quella esistente.

Numero max. piani fuori terra			
Altezza massima		m	
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	
	Strade secondarie	m	
	Confini	m	
	Fabbricati	m	

5.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp5	316	L'intera superficie territoriale una volta liberata dall'edificio da trasferirsi è adibita a standard in relazione all'intervento di cui alla RU 3
Parcheggi pubblici			

5.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Cfr. N.P.L.P.

5.7 Modalità di attuazione

Intervento legato all'attuazione dell'intervento normato nella scheda RU3

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA RISORGIMENTO ANG. VIA S. LUCIA	RU	6

6.1 Descrizione

Edificio la cui collocazione planimetrica non consente il mantenimento di una sezione stradale costante lungo via Risorgimento

6.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo		
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

6.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Si prevede la demolizione e trasferimento della SA nel sub-ambito RU 3. Le aree libere che non verranno utilizzate per l'allargamento della sede viaria di via Vespucci, dovranno essere sistemate a verde o parcheggi pubblici secondo le indicazioni della A.C.

6.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Residenziale	
	Lotto asservibile	m2	499
	Superficie Agibile da demolirsi	m2	450 (1)

(1) valore indicativo della SA esistente. L'esatto valore dovrà essere determinato con perizia asseverata con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo

La nuova superficie agibile realizzabile in RU 3 è pari a quattro volte quella esistente.

Numero max. piani fuori terra			
Altezza massima		m	
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	
	Strade secondarie	m	
	Confini	m	
	Fabbricati	m	

6.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp6	499	L'intera superficie territoriale una volta liberata dall'edificio da trasferirsi è adibita a standard in relazione all'intervento di cui alla RU 3
Parcheggi pubblici			

6.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Cfr. N.P.L.P.

6.7 Modalità di attuazione

Intervento legato all'attuazione dell'intervento normato nella scheda RU3

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA PIANA DEL MERULA	RU	7

7.1 Descrizione

Nel contesto di un'area pubblica in cui trovano collocazione impianti sportivi di interesse comune sono presenti ancora porzioni residuali non utilizzate

7.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-TR-TU	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

7.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Si prevede la realizzazione di una R.T.A al fine di completare l'offerta di servizi collegata alla presenza delle funzioni sportive-ricreative presenti nell'area. La progettazione potrà integrarsi, anche mediante la previsione di collegamenti volumetrici con gli edifici e le attrezzature sportive esistenti nel sub-ambito. Eventuali ampliamenti delle strutture sportive di uso pubblico, sempre ammessi dal P.U.C., potranno rientrare un una progettazione unitaria con l'R.T.A.
In particolare l'R.T.A dovrà ricadere all'interno della c.v.1. L'eventuale ampliamento del palazzotto esistente dovrà ricadere all'interno della c.v.2. L'ampliamento del palazzetto potrà attuarsi anche mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica staccato rispetto a quello esistente
L'ampliamento del palazzetto potrà essere realizzato anche indipendentemente dalla realizzazione dell'R.T.A..

7.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Turistico ricettiva	
	Lotto asservibile	m2	20.172 (1)
SA	Superficie agibile nuova (R.T.A.)	m2	3.000
SA	Superficie Agibile nuova in ampliamento	m2	(2)

(1) corrispondente all'intera area per servizi esistente identificata con la sigla Ve41
(2) I parametri urbanistici saranno definiti in sede di progetto in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare .

Numero max. piani fuori terra			5
Altezza massima		m	17
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

I parametri dimensionali sopra indicati valgono sia per l'R.T.A. che per l'ampliamento del palazzetto con l'unica esclusione dell'altezza massima che nel caso dell'ampliamento non potrà superare quella dell'edificio esistente.

7.5 Standard urbanistici

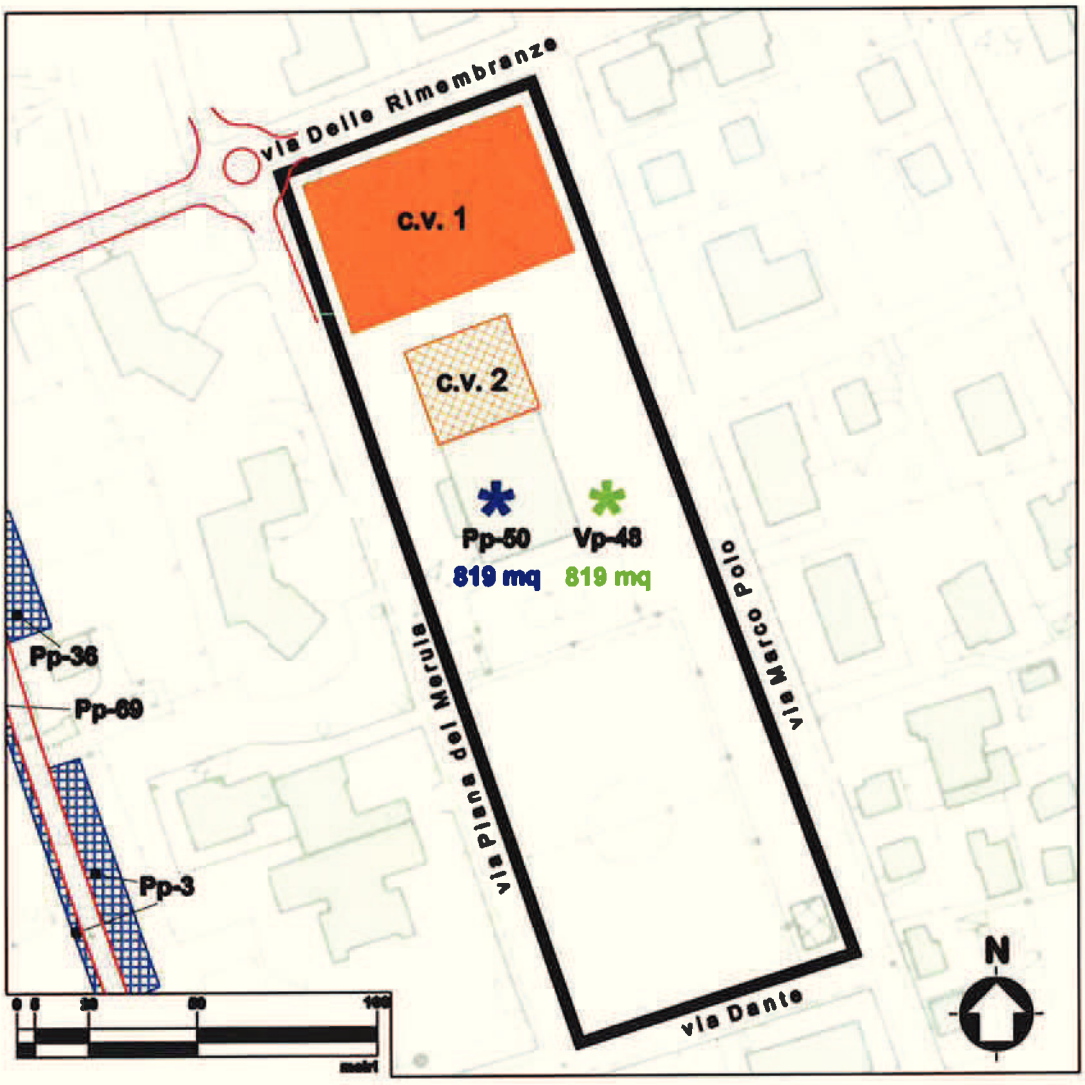
	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp48	819	Pur se all'interno di un'area già pubblica, dovranno essere ricavate le superfici minime di standard di cui alla presente tabella
Parcheggi pubblici	Pp50	819	

7.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Trattandosi di edilizia specialistica, non si prescrive il ricorso ad una precisa tipologia edilizia. Il progetto dovrà contenere adeguata giustificazione delle scelte strutturali, funzionali ed estetiche adottate con particolare riferimento alla funzione di riqualificazione dell'ambito urbano che l'intervento dovrà assumere.

7.7 Modalità di attuazione

P.C.C.
Qualora per esigenze legate all'ampliamento del palazzetto dello sport si rendesse necessaria una modifica della zona di concentrazione volumetrica ciò non costituisce variante al P.U.C.


via Delle Rimembranze
c.v. 1
c.v. 2
Pp-50
819 mq
Vp-48
819 mq
via Marco Polo
via Piana del Merula
via Dante
Pp-36
Pp-69
Pp-3
N
0 5 20 50 100
metri

RU7

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA MARCO POLO ANG. VIA RATTALINO	RU	8

8.1 Descrizione

Vasta area residuale agricola interclusa all'interno del tessuto urbano di recente formazione.

8.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	TU	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

8.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di reperire importanti aree pubbliche da destinarsi a parcheggio per arricchire la dotazione di parcheggi del comparto urbano su cui gravitano diverse funzioni pubbliche (scuola materna, impianti sportivi, ...) si prevede la possibilità di nuova edificazione per un totale di 350 mq di Sa e contestuale cessione di aree da destinarsi a parcheggio pubblico per un totale di 410 mq con accesso da via M. Polo.

8.4 Parametri urbanistici e dimensionali

	Destinazione urbanistica	Residenziale	
	Lotto asservibile	m2	1451,8
SA	Superficie Agibile	m2	350

Numero max. piani fuori terra			3 + sottotetto
Altezza massima		m	10,50
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

8.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport			Lo standard a parcheggio comprende anche quello per spazi pubblici attrezzati
Parcheggi pubblici	Pp5	200	

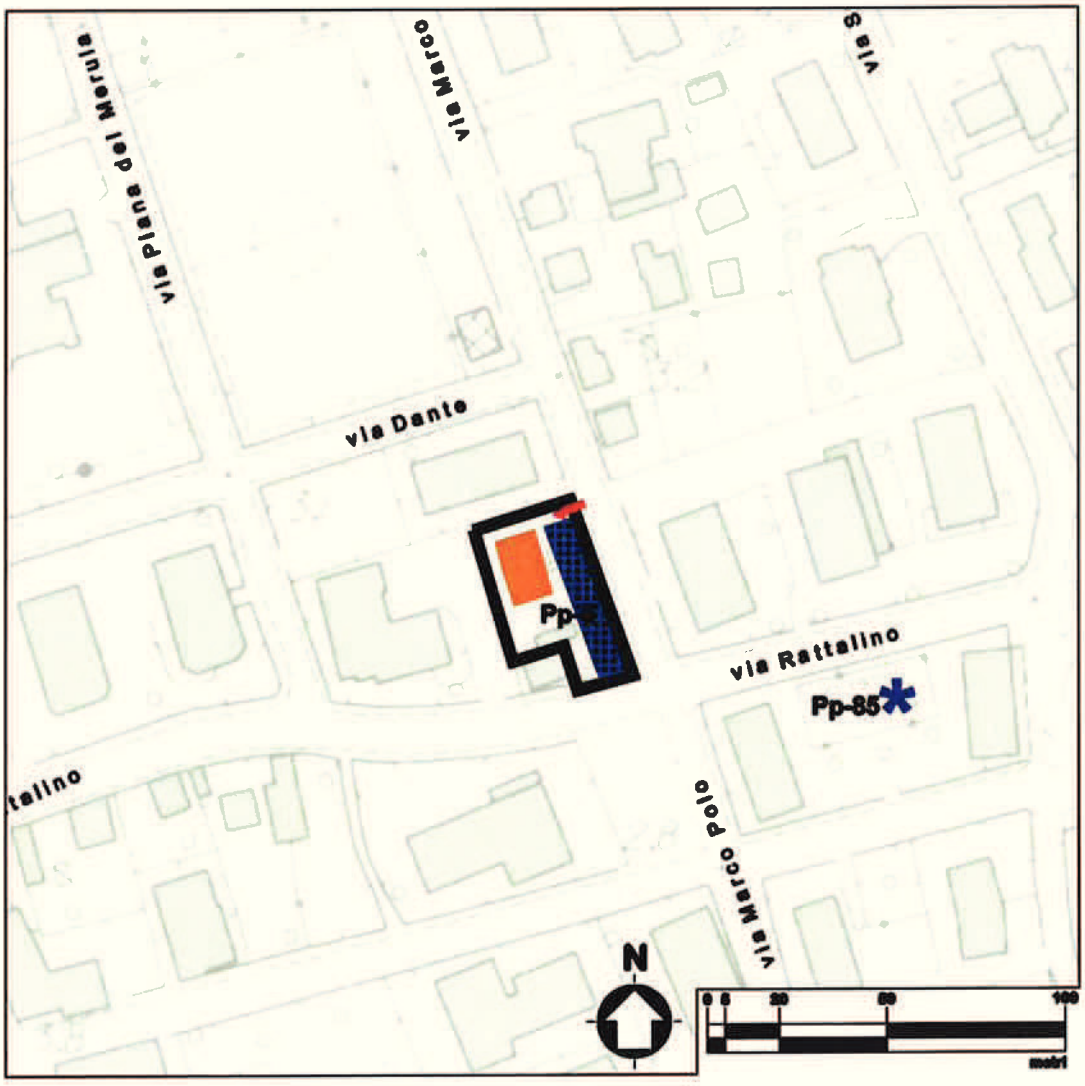
8.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Il parcheggio deve essere alberato ed attrezzato. Cfr. N.P.L.P.

La tipologia edilizia dovrà allinearsi con quella prevalente degli edifici di pari altezza esistenti al contorno

8.7 Modalità di attuazione

P.C.C.


via Plana del Merula
via Marco
via
via Dante
Pp-
via Rattalino
Pp-85*
talino
via Marco polo
N
0 5 20 50 100
metri

RU8

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA DEI MILLE	RU	9

9.1 Descrizione

Lungo via dei Mille si apre una piazza porticata di forma rettangolare delimitata da alberi lungo il perimetro interno ed adibita a parcheggio pubblico. Il portico della piazza prosegue lungo Via dei Mille.

9.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	TU	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

9.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Per riqualificare e potenziare in termini di offerta commerciale lo spazio urbano in oggetto si prevede di completare il "lato libero" dell'attuale piazza con una costruzione che idealmente costituisca il proseguimento dei portici lungo via dei Mille e nel contempo la chiusura della corte della piazza. Tale nuova superficie dovrà rispettare gli allineamenti esistenti dei portici ed essere adibita a esercizi commerciali di vicinato. La dimensioni dovranno essere tali da consentire l'accesso carrabile alla piazza ed il mantenimento della funzione a parcheggio esistente

9.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Commerciale (EV)	
	Lotto asservibile	m2	
SA	Superficie Agibile	m2	450

Numero max. piani fuori terra			1
Altezza massima		m	6
		m	
Distanze	Strade principali	m	Fino al ciglio
	Confini	m	Fino ad aderenza
	Fabbricati	m	Fino ad aderenza

9.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport			
Parcheggi pubblici			

9.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'intervento dovrà integrarsi con le costruzioni esistenti sia per forma che per dimensioni che per caratteri formali in modo da conseguire un'immagine unitaria del sito pur non escludendo particolari architettonici volti a rivitalizzare l'immagine complessiva della piazza e di via dei Mille.

9.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA CABOTO	RU	10

10.1 Descrizione

Lungo via Caboto si apre uno spazio pubblico che per dimensioni e caratteristiche è sottoutilizzato pur presentando elementi di pregio quali le alberature esistenti

10.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	TU	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

10.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di rivitalizzare il sub-ambito si prevede la possibilità di realizzare un edificio ad un solo piano fuori terra allineato lungo la via che ne costituisca il lato mancante, da adibirsi ad esercizi commerciali di vicinato. La diminuzione della porzione di spazio pubblico a seguito dell'intervento potrà essere compensata dalle aree verdi private interne agli edifici da cedersi da parte dell'intervento previsto nel sub-ambito RU 11

10.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Commerciale EV	
	Lotto asservibile	m2	
SA	Superficie Agibile	m2	300

Numero max. piani fuori terra			1
Altezza massima		m	6
		m	
Distanze	Strade principali	m	Fino al ciglio
		m	
	Confini	m	Fino ad aderenza
	Fabbricati	m	Fino ad aderenza

10.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport			
Parcheggi pubblici			

10.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'intervento dovrà integrarsi con le costruzioni esistenti sia per forma che per dimensioni che per caratteri formali in modo da conseguire un'immagine unitaria del sito pur non escludendo particolari architettonici volti a rivitalizzare l'immagine complessiva di Via Caboto

10.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	DA VIA AURELIA A VIA CLAVESANA	RU	11

11.1 Descrizione

Si tratta di una porzione urbana interclusa tra edifici che presenta elementi di interesse pubblico per la componente vegetale al suo interno e per la possibilità di ampliare la dotazione di spazi verdi in un'area densamente edificata

11.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

11.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di conseguire una rilevante porzione di aree da destinarsi a verde pubblico anche ad integrazione delle riduzioni indotte dall'intervento di cui alla RU 10, si consente una nuova edificazione pari a 100 mq di Sa a condizione che vengano cedute gratuitamente all'A.C., aree per 300 mq da destinare a verde pubblico e a parcheggio nell'area alberata tra gli edifici prospicienti su via Clavesana via Caboto e l'Aurelia

11.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Residenziale	
	Lotto asservibile	m2	
SA	Superficie Agibile	m2	100

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	Fino al ciglio
	Confini	m	Fino a aderenza
	Fabbricati	m	10 (1)
(1) fino a aderenza per i fabbricati interni al sub-ambito			

11.5 Standard urbanistici

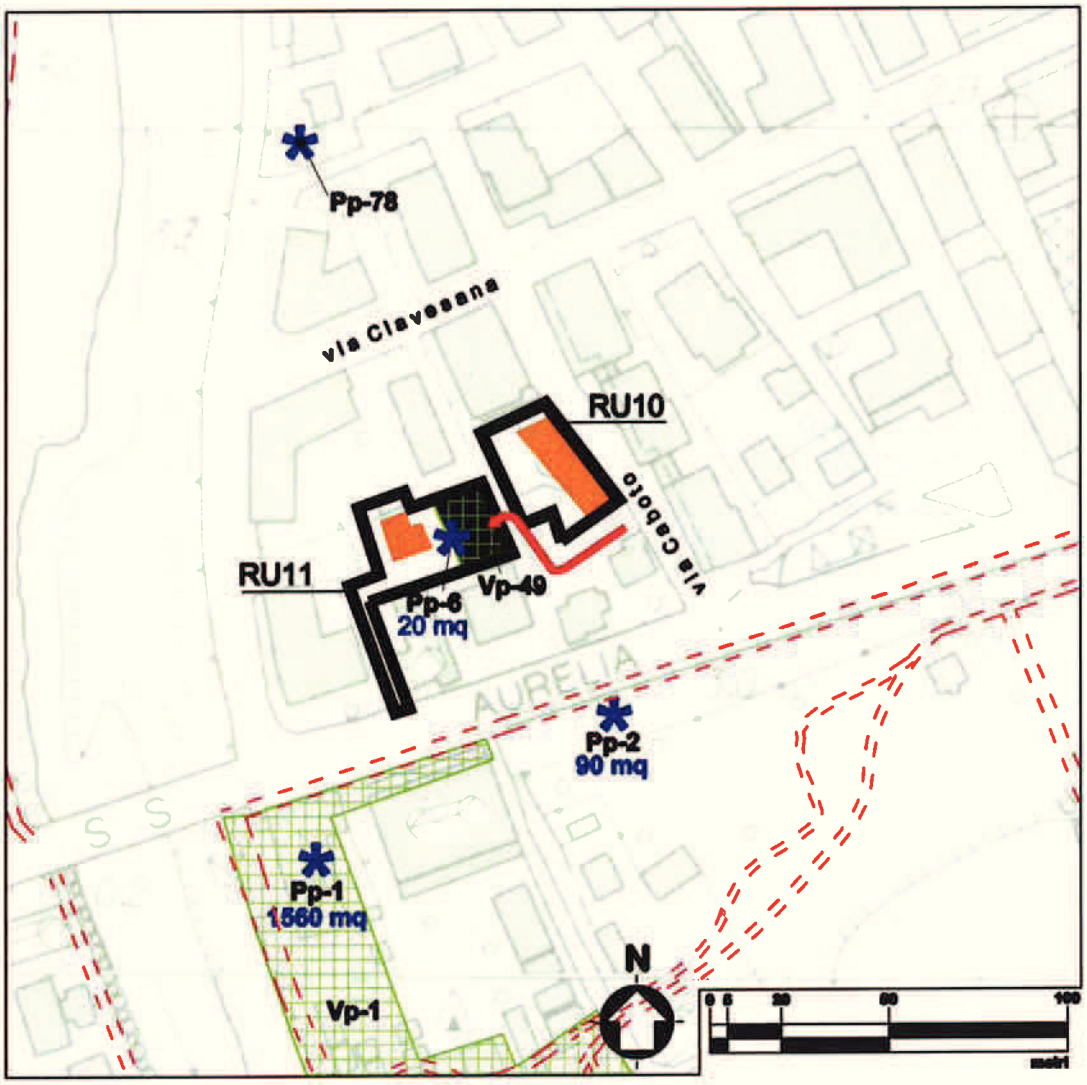
	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp49	280	In sede di convenzione l'A.C. potrà indicare una diversa distribuzione delle superfici a standard tra Spazi pubblici e parcheggi, sempre nel rispetto dei minimi di legge
Parcheggi pubblici	Pp6	20	

11.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'intervento dovrà appartenere alla tipologia D. Cfr. N.P.L.P.

11.7 Modalità di attuazione

P.C.C.


Pp-78
via Clavesana
RU10
via Caboto
RU11
Pp-6
20 mq
Vp-49
AURELIA
S S
Pp-2
90 mq
Pp-1
1560 mq
Vp-1
N
0
5
20
50
100
metri

RU10-RU11

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	EX STAZIONE CARABINIERI	RU	12

12.1 Descrizione

Edificio adibito a sede della stazione dei Carabinieri di cui si prevede il trasferimento nell'ambito RU 13

12.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

12.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione ed incremento volumetrico tutto a destinazione alberghiera

12.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		TR (Albergo RTA)	
	Lotto asservibile	m2	
	Superficie agibile esistente	m2	1.000
SA	Superficie Agibile nuova	m2	2.500
(1)			

Numero max. piani fuori terra			
Altezza massima		m	
		m	
Distanze	Strade principali	m	Fino a sedime dell'esistente
	Strade secondarie	m	Fino al ciglio
	Confini	m	Fino a aderenza
	Fabbricati	m	10

12.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp50	340	Nel caso in cui sia impossibile il reperimento delle quantità di aree a standard indicate, l'intervento è comunque ammissibile solo nel caso in cui si reperiscano gli standard minimi di legge (D.M. 2.4.68)
Parcheggi pubblici	Pp51	340	

12.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Trattandosi di edilizia specialistica, non si prescrive il ricorso ad una precisa tipologia edilizia. Il progetto dovrà contenere adeguata giustificazione delle scelte strutturali, funzionali ed estetiche adottate con particolare riferimento alla funzione di riqualificazione dell'ambito urbano che l'intervento dovrà assumere.

12.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	NUOVA SEDE STAZIONE CARABINIERI	RU	13

13.1 Descrizione

Il sito individuato per ospitare la nuova stazione dei Carabinieri è situato su un'area pubblica lungo via Vespucci alle spalle dell'area sportiva attrezzata (tennis).

13.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

13.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

L'edificio della nuova caserma potrà essere realizzato secondo i parametri urbanistici sotto indicati.

13.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Interesse comune	
	Lotto asservibile	m2	4.244
SA	Superficie Agibile	m2	1.600

Numero max. piani fuori terra			4
Altezza massima		m	13,5
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

13.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport			
Parcheggi pubblici			

13.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Trattandosi di edilizia specialistica, non si prescrive il ricorso ad una precisa tipologia edilizia. Il progetto dovrà contenere adeguata giustificazione delle scelte strutturali, funzionali ed estetiche adottate con particolare riferimento alla funzione di riqualificazione dell'ambito urbano che l'intervento dovrà assumere.

13.7 Modalità di attuazione

PCC

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA S. AMBROGIO	RU	14

14.1 Descrizione

Porzione residuale di tessuto agricolo in un contesto densamente edificato

14.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

14.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di poter reperire un importante area pubblica si prevede la possibilità di realizzare 60 mq di SA di nuova costruzione a condizione che vengano cedute gratuitamente all'A.C., aree per 300 mq da destinare a verde pubblico e parcheggi in fregio alla via Sant'Ambrogio.

14.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Residenziale	
	Lotto asservibile	m2	758
SA	Superficie Agibile	m2	60

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

14.5 Standard urbanistici

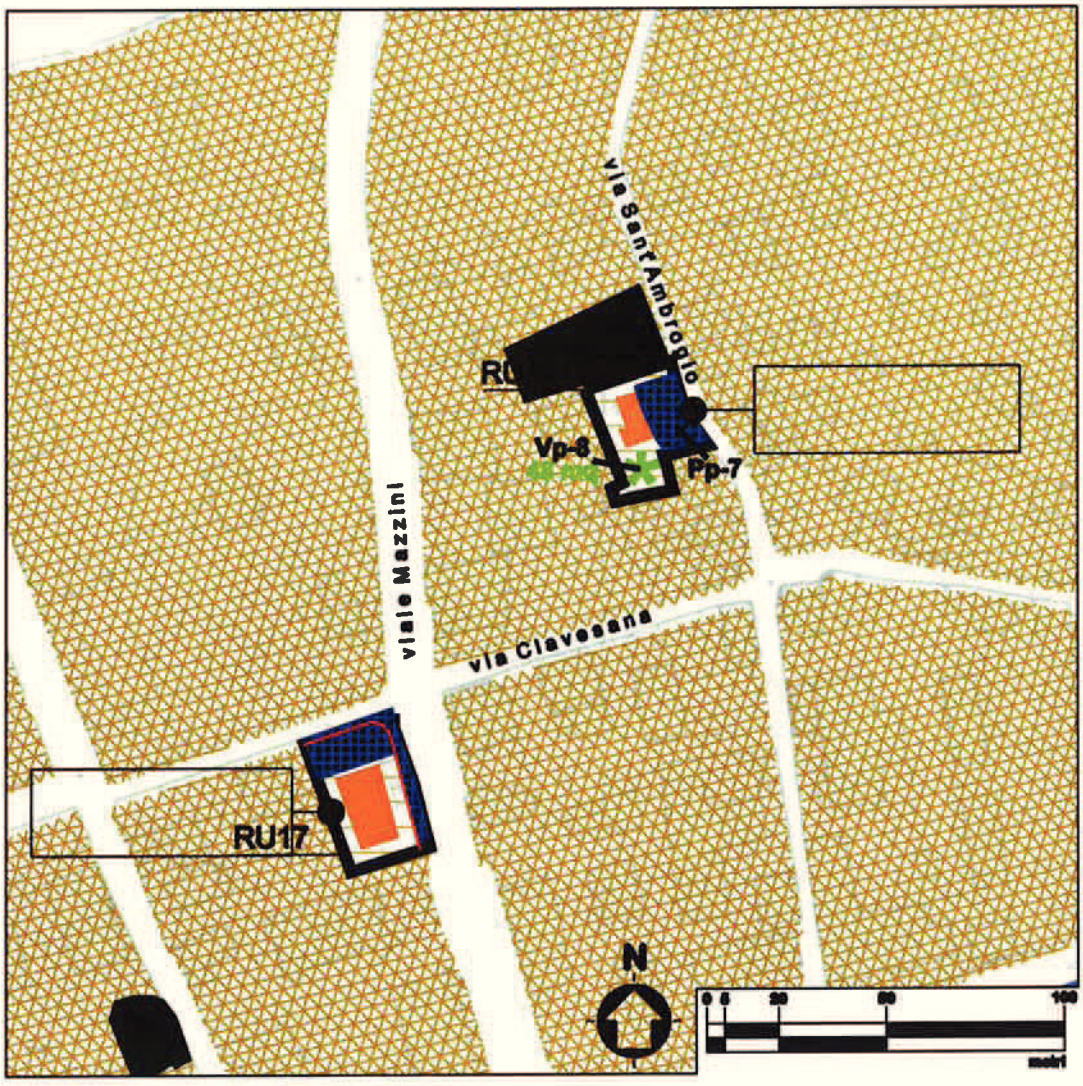
	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp8	48	Nel rispetto dei minimi indicati in tabella la disposizione delle arre a parcheggio e a verde pubblico può variare in relazione alle esigenze progettuali Il verde pubblico dovrà essere integrato nella progettazione dei parcheggi
Parcheggi pubblici	Pp7	190	

14.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologie ammesse: C e D1

14.7 Modalità di attuazione

P.C.C.


via Sant'Ambrogio
Vp-8
Pp-7
viale Mazzini
via Clavesana
RU17
N

RU14-RU17

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	EX STAZIONE FERROVIARIA	RU	15

15.1 Descrizione

L'edificio della attuale stazione ferroviaria.

15.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

15.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Si prevede la demolizione e ricostruzione con incremento di superficie agibile, con destinazione alberghiera, salvo il mantenimento delle superfici residenziali esistenti

15.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Turistico ricettiva	
	Lotto asservibile esistente	m2	672
SA	Superficie Agibile	m2	3.000

Numero max. piani fuori terra			
Altezza massima		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

15.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp9	818	Le aree a standard dovranno essere reperite nell'ambito del progetto di riuso dell'intero sedime del tracciato ferroviario dimesso che il P.U.C. identifica come ambito per Servizi Infrastrutturali Urbani (SI-U)
Parcheggi pubblici	Pp8	818	

15.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Trattandosi di edilizia specialistica, non si prescrive il ricorso ad una precisa tipologia edilizia. Il progetto dovrà contenere adeguata giustificazione delle scelte strutturali, funzionali ed estetiche adottate con particolare riferimento alla funzione di riqualificazione dell'ambito urbano che l'intervento dovrà assumere.

15.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	UFFICIO POSTALE MOLINO	RU	16

16.1 Descrizione

Edificio sede dell'attuale Ufficio Postale in località Molino Nuovo che determina una strozzatura alla viabilità ed un ostacolo alla creazione di una piazza pubblica

16.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

16.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Demolizione edificio dell'Ufficio Postale e creazione di piazza nel centro storico di Molino. La volumetria verrà trasferita nella Re-Co17 Molino Ponente

16.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Residenziale	
	Lotto asservibile	m2	268
	Superficie agibile da demolirsi	m2	300 (1)
SA	Superficie Agibile nuova	m2	600(2)

(1) L'esatto valore della SA esistente dovrà essere determinato con perizia asseverata con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo .

(2) Valore indicativo pari al doppio della SA esistente. La SA totale realizzabile, pari a 900 mq, dovrà essere realizzata nell'ambito Re-Co17

Numero max. piani fuori terra			
Altezza massima		m	
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	
	Strade secondarie	m	
	Confini	m	
	Fabbricati	m	

16.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp10	268	L'intera superficie territoriale, una volta liberata dall'edificio da trasferirsi, è adibita a standard per la creazione di una piazza pubblica.
Parcheggi pubblici			

16.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

16.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

L'intervento potrà essere attuato solo previa individuazione di un nuovo sito per l'ufficio postale di cui si prevede la demolizione.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIALE MAZZINI ANG. VIA CLAVESANA	RU	17

17.1 Descrizione

Edificio ed ampio lotto di pertinenza inserito nel tessuto urbano consolidato.

17.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

17.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di reperire importanti aree a parcheggio e per adeguamento sedi viarie pubbliche si prevede la ricollocazione dell'edificio esistente.

17.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Residenziale	
	Lotto asservibile	m2	943
	Superficie agibile esistente	m2	280(1)
SA	Superficie Agibile nuova	m2	168(2)

(1) L'esatto valore della SA esistente dovrà essere determinato con perizia asseverata riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo
(2) Valore indicativo pari al 60 % della SA esistente. La SA totale realizzabile è pari a 448 mq

Numero max. piani fuori terra			4
Altezza massima		m	13,5
		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

17.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport			Gli standard per spazi pubblici sono ampiamente ricompresi nello standard a parcheggio pubblico
Parcheggi pubblici	Pp9	320	Aree attrezzate a parcheggio e verde

17.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologie ammesse: D, E1, E7, E8

17.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	ROCCE DI PINAMARE EST	RU	18

18.1 Descrizione

Lungo la fascia litoranea di levante in due piccole enclave nella roccia sorgono due strutture adibite a servizi privati per la balneazione e la ristorazione di cui quella cui si riferisce la presente scheda è quella più ad est. . I fabbricati esistenti presentano un andamento plani-altimetrico a corpi sfalsati e terrazzati.
Paesaggio costiero ed edificato si trovano sostanzialmente in equilibrio vista la ridotta estensione delle superfici coperte e dell'elevazione.

18.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-CE-B	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. tav. B7

18.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di incrementare l'offerta turistico ricettiva complessiva nel territorio comunale, si prevede la possibilità di riutilizzare le volumetrie esistenti in sito e di ampliarle fino a un massimo di 650 mq di SA in ampliamento per la creazione di una struttura turistico-ricettiva R.T.A.

18.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Tr	
SA	Superficie Agibile nuova	m2	650

Numero max. piani fuori terra			Esistente + un piano
Altezza massima		m	Esistente + 3 mt
		m	
Distanze	Strade principali	m	Quelle esistenti
	Strade secondarie	m	Quelle esistenti
	Confini	m	Quelle esistenti
	Fabbricati	m	Quelle esistenti

18.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp11	177	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp10	177	

18.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

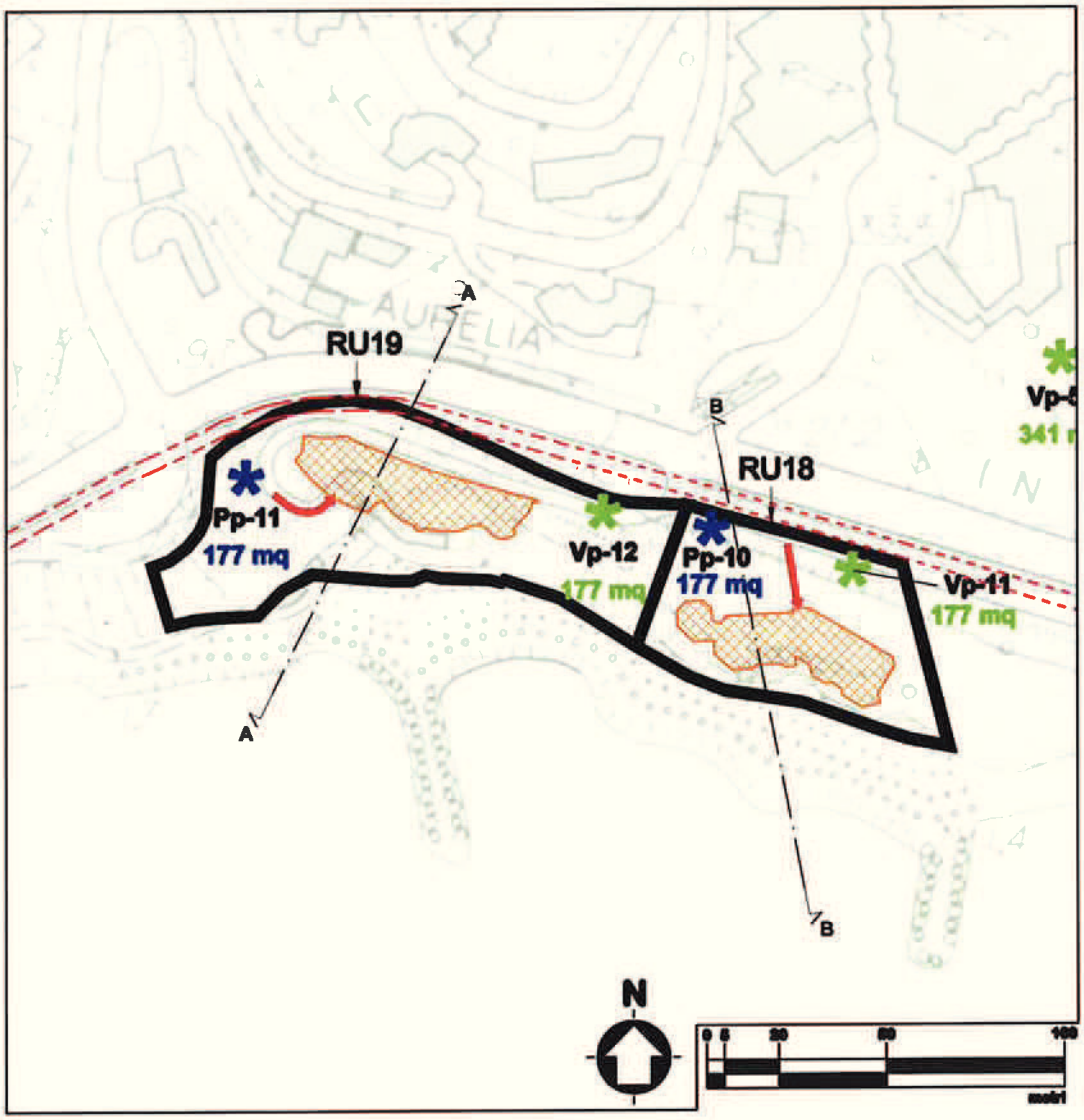
Al fine di garantire il minor impatto paesaggistico possibile, l'intervento dovrà condurre ad un organismo edilizio unitario e compiuto in cui gli elementi preesistenti e quelli di nuovo impianto si integrino armonicamente conservando lo schema volumetrico dello stato di fatto. Pertanto la nuova superficie utile ammessa dovrà essere distribuita secondo i tre livelli planoaltimetrici in cui si articola l'edifico esistente.
Le nuove superfici ammissibili dovranno essere contenute entro i limiti planimetrici rappresentati dalla zona di concentrazione volumetrica ed entro quelli altimetrici rappresentati dalla linea di sezione di inviluppo dei nuovi corpi di fabbrica in ampliamento. (Cfr. planimetria e sezione allegate alla presente scheda). Inoltre l'ampliamento dovrà costituire occasione di ricomposizione volumetrica delle superfetazioni e dei volumi tecnici oggi emergenti rispetto ai corpi di fabbrica principali.
In particolare ogni piano esistente potrà essere sopraelevato di un ulteriore piano fino ad ottenere al massimo quattro livelli altimetrici con una altezza interna massima (all'intradosso del solaio superiore) di 3 m.
Il corpo di fabbrica posto al livello più basso non potrà subire alcun incremento verso mare. I corpi di fabbrica ai livelli superiori potranno essere incrementati nella direzione del mare fino ad un massimo di m 4 rispetto all'attuale giacitura dei prospetti a sud (lato mare)
La ristrutturazioni dei volumi esistenti (anche in corrispondenza con gli ampliamenti suddetti) potranno essere eseguite al fine di uniformare l'aspetto architettonico e funzionale generale, purché l'intero intervento venga realizzato con i materiali e logica aggregativa che caratterizza i volumi esistenti e purché i volumi risultanti dalla ristrutturazione siano contenuti sia altimetricamente che planimetricamente all'interno della sagoma degli stessi volumi esistenti.
Globalmente l'intervento non potrà essere più alto rispetto alla quota dell'ultimo solaio di 3 ml. misurati all'intradosso dell'ultimo solaio da realizzare, ad esclusione dei soli volumi tecnici dei parapetti e di eventuali elementi a pergola;

Grande attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione degli spazi esterni con particolare riferimento ai punti di raccordo tra le parti costruite e le parti di roccia naturale, evitando "stacchi brutali" ma mitigando il contrasto con l'uso della vegetazione e con soluzioni progettuali che favoriscano la compenetrazione tra elementi naturali ed architettonici.

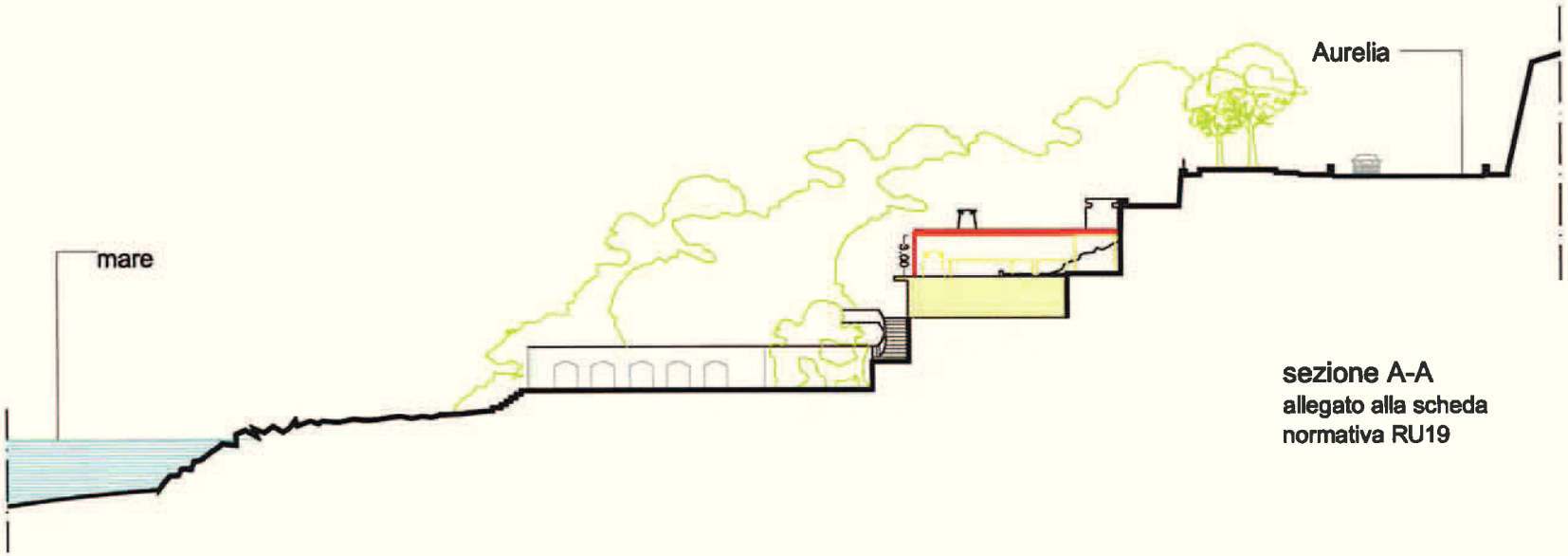
Anche gli spazi pubblici ed a parcheggio dovranno essere progettati e localizzati in modo da ottenere il miglior inserimento ambientale.
Sono ammesse, per il supermento dei dislivelli, soluzioni tecniche "leggere" quali ascensori inclinati, purchè realizzate con tecniche e materiali che consentano il rispetto dell'andamento naturale del terreno esistente

Gli interventi di ampliamento previsti dovranno costituire un completamento delle strutture esistenti che non potranno essere oggetto di interventi ricomposizione complessiva, ma dovranno invece mantenere di massima la configurazione attuale.
Gli incrementi previsti dal piano sono infatti da considerare quali tetti massimi, esaustivi delle possibilità insediative della zona riclassificata quale ambito ISCE dal PTCP per i quali in fase progettuale dovrà essere dimostrata l'effettiva compatibilità delle previsioni di Piano con i caratteri di pregio dei luoghi attraverso la redazione di uno S.O.I..

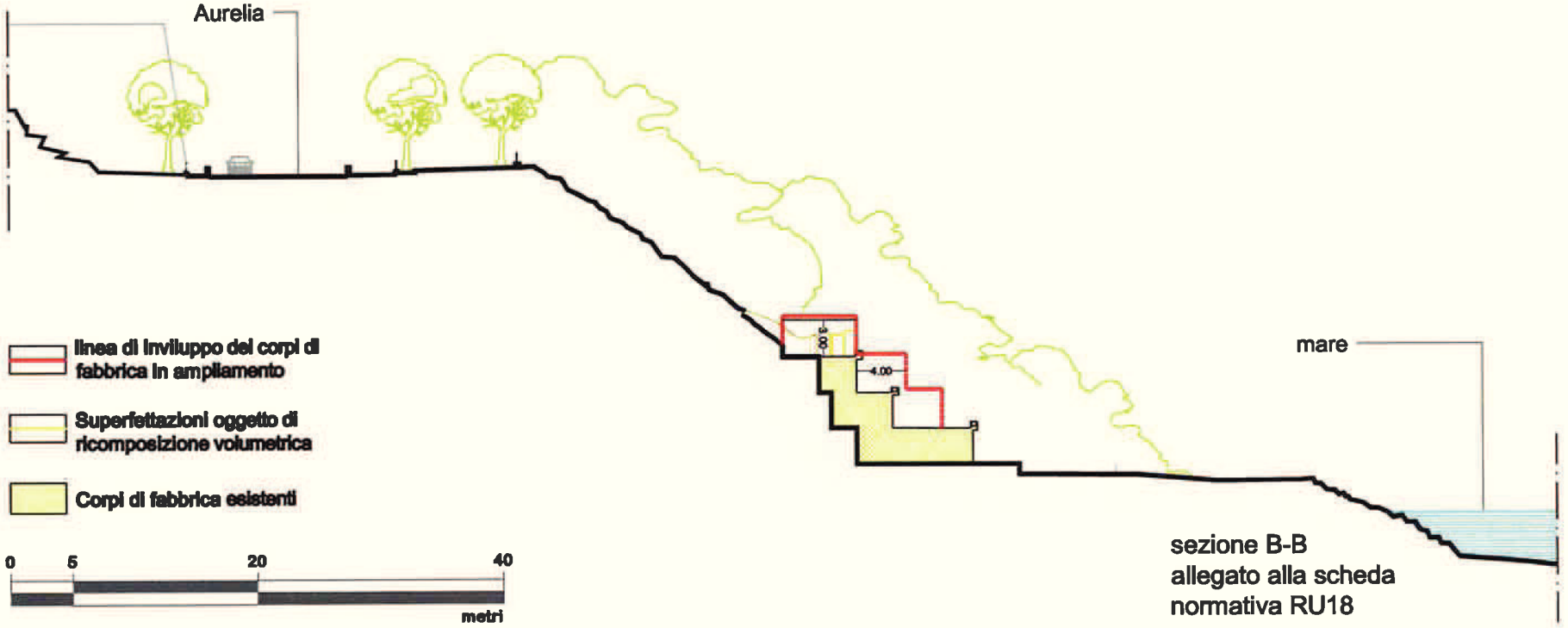
18.7 Modalità di attuazione
P.U.O. di approvazione regionale con obbligo di Studio Organico D'insieme



RU18-RU19



sezione A-A
allegato alla scheda
normativa RU19



linea di inviluppo dei corpi di fabbrica in ampliamento

Superfettazioni oggetto di ricomposizione volumetrica

Corpi di fabbrica esistenti

0 5 20 40

metri

sezione B-B
allegato alla scheda
normativa RU18

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	ROCCE DI PINAMARE OVEST	RU	19

19.1 Descrizione

Lungo la fascia litoranea di levante in due piccole enclave nella roccia sorgono due strutture adibite a servizi privati per la balneazione e la ristorazione di cui quella cui si riferisce la presente scheda è quella più ad ovest. Paesaggio costiero ed edificato si trovano sostanzialmente in equilibrio vista la ridotta estensione delle superfici coperte e dell'elevazione.

19.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-CE	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. tav. B7

19.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di incrementare l'offerta turistico ricettiva complessiva nel territorio comunale, si prevede la possibilità di riutilizzare le volumetrie esistenti in sito e di ampliarle fino a un massimo di 650 mq di SA in ampliamento per la creazione di una struttura turistico-ricettiva R.T.A.

19.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Tr	
SA	Superficie Agibile	m2	650

Numero max. piani fuori terra			Esistente + un piano
Altezza massima		m	Esistente + 3 mt
Distanze	Strade principali	m	Quelle esistenti
	Strade secondarie	m	Quelle esistenti
	Confini	m	Quelle esistenti
	Fabbricati	m	Quelle esistenti

19.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp12	177	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp11	177	

19.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Al fine di garantire il minor impatto paesaggistico possibile, l'intervento dovrà condurre ad un organismo edilizio unitario e compiuto in cui gli elementi preesistenti e quelli di nuovo impianto si integrino armonicamente conservando lo schema volumetrico dello stato di fatto.

La nuova superficie in ampliamento dovrà essere contenuta entro i limiti planimetrici rappresentati dalla zona di concentrazione volumetrica ed entro quelli altimetrici rappresentati dalla linea di sezione di inviluppo dei nuovi corpi di fabbrica in ampliamento. (Cfr. planimetria e sezione allegate alla presente scheda). Inoltre l'ampliamento dovrà costituire occasione di ricomposizione volumetrica delle superfetazioni e dei volumi tecnici oggi emergenti rispetto al corpo di fabbrica esistente

In particolare il piano esistente potrà essere sopraelevato di un ulteriore piano fino ad ottenere al massimo due livelli altimetrici con una altezza interna massima (all'intradosso del solaio superiore) di 3 m.

Il corpo di fabbrica posto al livello più basso non potrà subire alcun incremento verso mare. Il fronte sud (lato mare) del corpo di fabbrica al livello superiore potrà essere arretrato od al massimo coincidente rispetto a quello dell'edifico esistente.

La ristrutturazioni dei volumi esistenti (anche in corrispondenza con gli ampliamenti suddetti) potranno essere eseguite al fine di uniformare l'aspetto architettonico e funzionale generale, purché l'intero intervento venga realizzato con i materiali e logica aggregativa che caratterizza i volumi esistenti e purché i volumi risultanti dalla ristrutturazione siano contenuti sia altimetricamente che planimetricamente all'interno della sagoma degli stessi volumi esistenti.

Globalmente l'intervento non potrà essere più alto rispetto alla quota dell'ultimo solaio di 3 ml. misurati all'intradosso dell'ultimo solaio da realizzare ,ad esclusione dei soli volumi tecnici dei parapetti e di eventuali elementi a pergola;

Grande attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione degli spazi esterni con particolare riferimento ai punti di raccordo tra le parti costruite e le parti di roccia naturale, evitando "stacchi brutali" ma mitigando il contrasto con l'uso

della vegetazione e con soluzioni progettuali che favoriscano la compenetrazione tra elementi naturali ed architettonici.

Anche gli spazi pubblici ed a parcheggio dovranno essere progettati e localizzati in modo da ottenere il miglior inserimento ambientale.
Sono ammesse, per il supermento dei dislivelli, soluzioni tecniche "leggere" quali ascensori inclinati, purchè realizzate con tecniche e materiali che consentano il rispetto dell'andamento naturale del terreno esistente

Gli interventi di ampliamento previsti dovranno costituire un completamento delle strutture esistenti che non potranno essere oggetto di interventi ricomposizione complessiva, ma dovranno invece mantenere di massima la configurazione attuale.
Gli incrementi previsti dal piano sono infatti da considerare quali tetti massimi, esaustivi delle possibilità insediative della zona riclassificata quale ambito ISCE dal PTCP per i quali in fase progettuale dovrà essere dimostrata l'effettiva compatibilità delle previsioni di Piano con i caratteri di pregio dei luoghi attraverso la redazione di uno S.O.I..

19.7 Modalità di attuazione
P.U.O. di approvazione regionale con obbligo di Studio Organico D'insieme

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	LARGO MILANO	RU	20

20.1 Descrizione

Sub ambito sottoposto in parte a vincolo del Ministero per i beni e le attività culturali di proprietà comunale

20.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	TU	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli

20.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Sistemazione a Verde pubblico area pubblica esistente esterna a villa Tagliaferro e recupero della villa a uffici pubblici auditorium e biblioteca (interesse comune) Nuovo interesse comune ICp-1: 5.160mq circa. Confermata la dotazione a parcheggio esistente Pe-116 per 1512 mq. Si prevede la demolizione di alcuni fabbricati all'interno del sub-ambito e la possibilità del trasferimento degli stessi, con una SA totale pari a quattro volte quella esistente, all'interno del sub-ambito RU34.

In luogo degli edifici demoliti dovrà essere realizzato un parcheggio interrato in parte pubblico ed in parte privato, sistemato a verde pubblico in superficie (Vp86)

20.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Interesse comune	
SA	Superficie Agibile esistente da demolirsi e da trasferirsi nella RU34	m2	450 (1)

(1) L'esatto valore della SA esistente al fine della valutazione della Sa ricostruibile nella RU34, dovrà essere determinato con perizia asseverata con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo

(2) Valore indicativo pari a tre volte la SA esistente. La SA totale realizzabile è pari a 1.800 mq

Numero max. piani fuori terra			
Altezza massima		m	
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	
	Strade secondarie	m	
	Confini	m	
	Fabbricati	m	

20.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp86	450	Si prevede la realizzazione, in luogo degli edifici da demolirsi, di un parcheggio interrato in parte pubblico ed in parte privato, sistemato a verde pubblico in superficie
Parcheggi pubblici			

20.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Intervento da coordinare con la Sovrintendenza ai Beni Architettonici

20.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA VESPUCCI	RU	21

21.1 Descrizione

Porzione residuale di tessuto urbano su cui non si sono attuate le previsioni del PRG Vigente.

21.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

21.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Possibilità di realizzare nuova superficie utile a compensazione della cessione, già attuata, di aree private per la realizzazione dell'allargamento di via Vespucci. Lo strumento urbanistico generale vigente prevedeva una potenzialità edificatoria pari a circa 814 mq. Il P.U.C. , pur confermando la previsione di un intervento consente una SA massima di 700 mq

21.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		RE	
	Lotto asservibile	m2	1.063
SA	Superficie Agibile nuova	m2	700

Numero max. piani fuori terra			4
Altezza massima		m	13,5
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

21.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport			Gli standard per spazi pubblici sono ricompresi nello standard a parcheggio pubblico
Parcheggi pubblici	Pp12	350	

21.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologie ammesse: E1, E7, E8

21.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	STRADA DI ROLLO	RU	22

22.1 Descrizione

Sub ambito inserito nell'ambito saturo Re-S9

22.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-MA	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. tav. B7

22.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Intervento finalizzato al reperimento di un'area per inversione di marcia e parcheggio lungo la strada di Rollo. E per un area a verde pubblico

22.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		RE	
	Lotto asservibile	m2	3.564
SA	Superficie Agibile	m2	100

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

22.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp46	670	Inoltre deve essere ceduta al Comune un'area di 340 mq per allargamento sede viaria
Parcheggi pubblici	Pp49	92	

22.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologia ammessa: A (esclusi A7 e A8), C

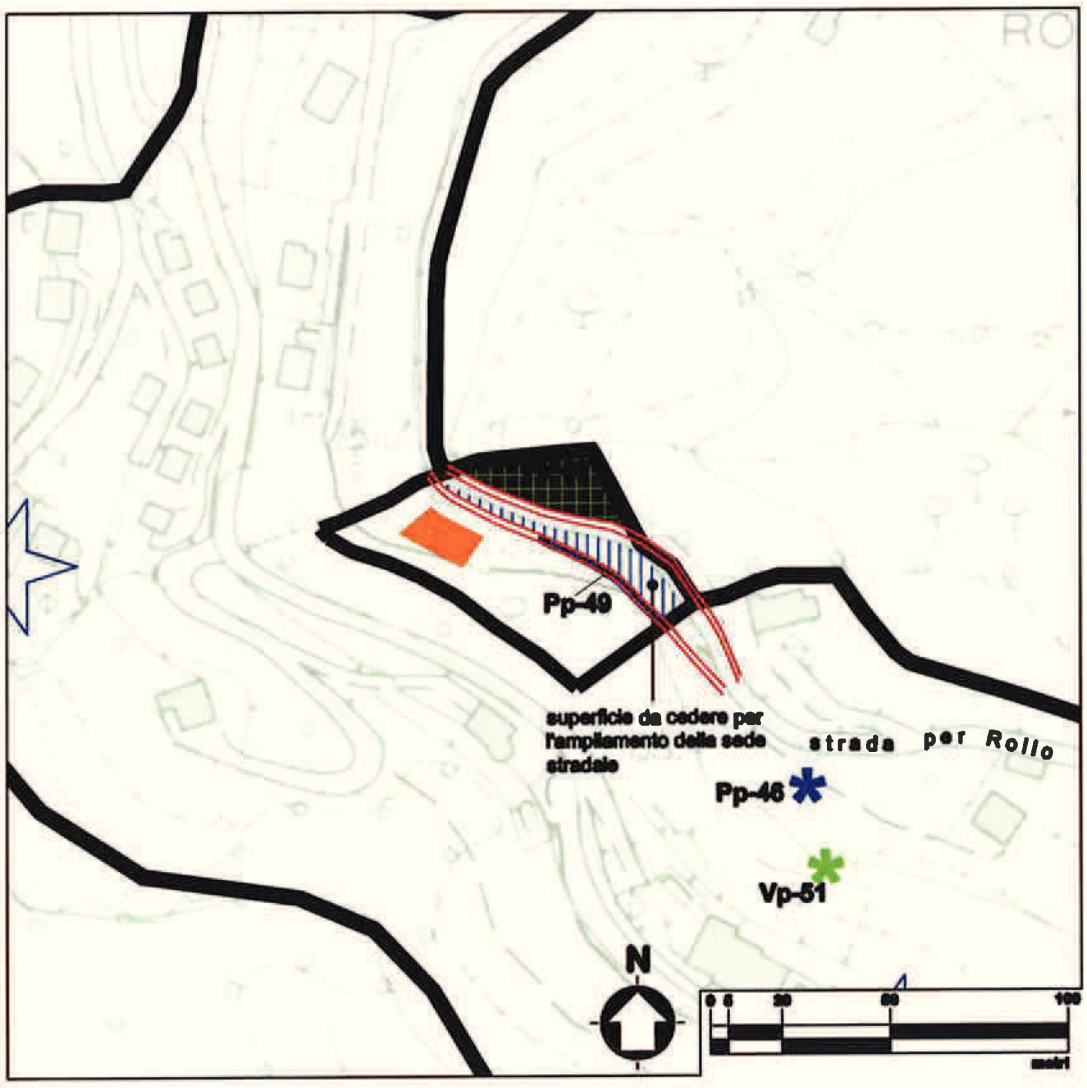
Elemento saliente del paesaggio da salvaguardare è costituito dalla "macchia verde". In realtà tale macchia verde è costituita da un bosco in stato di degrado e di instabilità. L'intervento dovrà pertanto farsi carico di risanare il bosco esistente sostituendo le essenze pericolanti e introducendone di nuove. Il numero degli alberi attualmente presenti sul sito dovrà essere mantenuto.

I nuovi edifici dovranno essere immersi nel verde affinché la loro visibilità da lontano risulti ridotta al massimo.

Gli edifici dovranno rispettare l'andamento delle curve di livello e adattarsi al pendio esistente ricercando il miglior rapporto con la linea del terreno originario.

22.7 Modalità di attuazione

P.C.C.


Pp-49
superficie da cedere per l'ampliamento della sede stradale
strada per Rollo
Pp-46
Vp-51
N
0 5 20 50 100
metri

RU22

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	EDIFICIO PASSEGGIATA	RU	23

23.1 Descrizione

Edificio che, a seguito dell'intervento previsto dalla RU 2 verrebbe a costituire l'unico elemento di ostacolo alla continuità della passeggiata

23.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	TU	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli

23.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Obiettivo del P.U.C. è di prevedere il trasferimento della superficie esistente con incremento del doppio dell'esistente e con possibilità di cambio di destinazione d'uso, su altra area comunale detta del "Luna Park" (RU34) ritenuta idonea, da concordarsi in apposita convenzione con la Amministrazione Comunale.

23.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		TR, Re	
	Lotto asservibile	m2	155
	Superficie agibile esistente da demolirsi e trasferirsi nella RU 34	m2	124 (1)
SA	Superficie agibile nuova da realizzarsi nella RU 34	m2	248 (2)

(1) L'esatto valore della SAesistente dovrà essere determinato con perizia asseverata con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo
(2) Valore indicativo pari a due volte la SA esistente. La SA totale realizzabile è pari a 372 mq

Numero max. piani fuori terra			
Altezza massima		m	
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	
	Strade secondarie	m	
	Confini	m	
	Fabbricati	m	

23.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp70	m2	155	L'intera superficie territoriale una volta liberata dall'edificio da trasferirsi è adibita a standard.

23.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Il sedime dell'edificio esistente,una volta liberato, dovrà essere sistemato in modo da costituire un elemento di continuità della passeggiata esistente.

23.7 Modalità di attuazione

P.U.O. di approvazione regionale

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA VESPUCCI - VIA V. DE GAMA	RU	24

24.1 Descrizione

Terreno privato la cui collocazione planimetrica non consente il mantenimento di una sezione stradale costante lungo via Vespucci

24.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

24.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Possibilità di realizzare nuova superficie utile mediante sopraelevazione di un piano a compensazione della cessione, di aree private per la realizzazione dell'allargamento di via Vespucci.

24.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	579
SA	Superficie Agibile nuova	m2	76 (1)
(1) Valore indicativo della SA del piano aggiuntivo realizzabile			

Numero max. piani fuori terra			4
Altezza massima		m	un piano oltre l'altezza attuale
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	Quelle attuali
	Strade secondarie	m	Quelle attuali
	Confini	m	Quelle attuali
	Fabbricati	m	Quelle attuali

24.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		m2		Lo standard a parcheggio comprende anche quello per spazi pubblici attrezzati La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.C.C. Inoltre deve essere ceduta al Comune un'area sufficiente alla realizzazione di una sezione stradale costante su Via Vespucci, in coerenza con quanto previsto per le RU 5 e RU 21, e comunque non inferiore a mq 150
Parcheggi pubblici	Pp 78	m2	75	

24.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'ampliamento per sopraelevazione di un piano dovrà condurre ad un nuovo organismo edilizio unitario. La copertura attualmente a falde potrà essere modificata anche in piana. Qualora esigenze distributive lo imponessero è possibile realizzare un nuovo corpo scala anche con modifica dell'attuale sagoma dell'edificio.

24.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA S. AMBROGIO ALTA	RU	25

25.1 Descrizione

Sub ambito inedificato inserito all'interno dell'ambito saturo Re-S7

25.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

25.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Saturare la porosità residua del tessuto urbano al fine di consentire all'A.C. l'acquisizione del tratto di strada di collegamento tra il centro urbano ed il territorio collinare cedere strada e parcheggio

25.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	2.000
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2	0,05
SA	Superficie Agibile nuova	m2	100

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

25.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 79	m2	45	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.C.C. n sede di convenzione l'A.C. potrà indicare una diversa distribuzione delle superfici a standard tra Spazi pubblici e parcheggi, sempre nel rispetto dei minimi di legge. Inoltre è a carico dell'intervento la cessione al Comune del tratto di strada che attraversa il sub ambito RU 25
Parcheggi pubblici	Pp 79	m2	125	

25.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologie edilizie ammesse: C –D1

25.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA AURELIA	RU	26

26.1 Descrizione

Edificio adibito a magazzino sito all'interno del tessuto urbano saturo

26.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	TU	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

26.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenza senza aumento di superficie e di volume consentito al fine di ottenere a vantaggio del Comune la realizzazione delle parti mancanti di marciapiede lungo Via Aurelia lato monte nel tratto tra l'incrocio con via del Poggio e il rio Vignetta e la soluzione delle problematiche relative alla raccolta e convogliamento delle acque bianche di Via Immacolata.

26.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Superficie Spr esistente	m2	73,07 (1)
SA	Superficie Agibile nuova	m2	73,07 (2)

(1) L'esatto valore della Spr esistente dovrà essere determinato con perizia asseverata con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo
(2) Valore indicativo pari al 100 % della Spr esistente ottenibile con cambio d'uso

Numero max. piani fuori terra			Quelli esistenti
Altezza massima		m	Quella esistente
Fronte massimo		m	Quella esistente
Distanze	Strade principali	m	Quella esistente
	Strade secondarie	m	Quella esistente
	Confini	m	Quella esistente
	Fabbricati	m	Quella esistente

26.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp80	m2	36,5	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.C.C. Inoltre sono a carico dell'intervento le opere di interesse pubblico descritte al punto 26.3
Parcheggi pubblici	Pp80	m2	36,5	

26.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Nell'ambito del cambio d'uso potranno essere apportate le modifiche necessarie a far si che il manufatto oggetto di intervento assuma i connotati propri della residenza, in armonia con i caratteri edilizi presenti nel contesto in cui è inserito.

26.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA DUOMO	RU	27

27.1 Descrizione

Manufatti vetusti posti in fregio a via Domo che impediscono il necessario allargamento della stessa

27.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ID-MA	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

27.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di reperire importanti aree per adeguamento sedi viarie pubbliche si prevede la ricollocazione dei manufatti esistenti con premio di superficie in apposita zona di concentrazione volumetrica

27.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	1.932
	Superficie agibile esistente	m2	210(1)
SA	Superficie Agibile nuova	m2	420 (2)

(1) L'esatto valore della SA esistente dovrà essere determinato con perizia asseverata riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo
(2) Valore indicativo pari al doppio della SA esistente. La SA totale realizzabile è pari a 630 mq

Numero max. piani fuori terra			2 + sottotetto abitabile
Altezza massima		m	8,5
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

27.5 Standard urbanistici

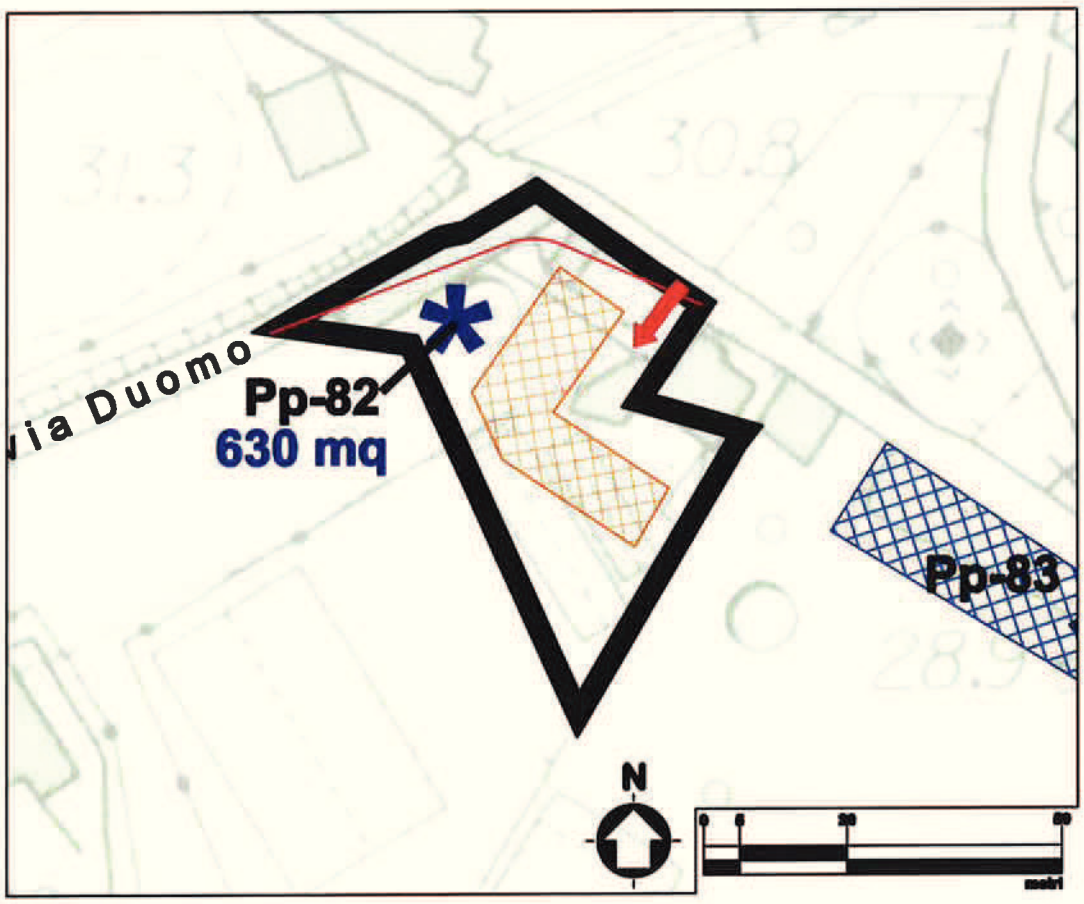
	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport				Lo standard a parcheggio comprende anche quello per spazi pubblici attrezzati. Inoltre è a carico dell'intervento il reperimento di almeno 180 mq per l'allargamento della viabilità pubblica (cfr. planimetria allegata). E' ammesso il reperimento degli standard a parcheggio pubblico anche al di fuori del sub-ambito RU27 purché all'interno dell'ambito RS11
Parcheggi pubblici	Pp 82	m2	630	

27.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologie ammesse: Tipi B3, C2, D1,D2.

27.7 Modalità di attuazione

P.C.C.



RU27

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIALE MUSSO – VIA MOLINERI	RU	28

28.1 Descrizione

Manufatti in ambito Re-S11 (Molino Nuovo) che interessano parti residuali del nuovo tessuto urbano di recente impianto.

28.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ID-MA	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

28.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Ristrutturazione urbanistica finalizzata alla demolizione ed alla ricostruzione in altro loco, senza incremento di superficie utile, di tre fabbricati in cattivo stato di conservazione che interferiscono con il completamento di alcune opere di urbanizzazione legate ad interventi edilizi gia attuati e più in generale con un razionale utilizzo del territorio.
Sarà a carico dell'intervento la cessione e la sistemazione di tutte le aree lasciate libere dalle demolizioni secondo le indicazioni dell'A.C.
Le zone oggetto di demolizione sono identificate con le sigle RU 28 a), RU 28 b) e RU 28 c)
La zona di ricostruzione è identificata con la sigla RU 28 d)

28.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Superficie agibile esistente	m2	478 (1)
SA	Superficie Agibile nuova	m2	478 (2)

(1) L'esatto valore della SA esistente oggetto di demolizione dovrà essere determinato con perizia asseverata con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo
(2) Valore indicativo pari alla SA esistente. La SA totale realizzabile è pari a 478 mq

Numero max. piani fuori terra			3
Altezza massima		m	9,5
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

28.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 83	m2	502	Ottenuto nell'area libera RU 28 b). Sarà a carico dell'intervento la sistemazione a verde pubblico attrezzato della zona già destinata a servizio pubblico identificata con la sigla Ve 15a
	Ip 2	m2	443	Ottenuto nell'area libera RU 28 c)
Parcheggi pubblici	Pp 83 parte	m2	100	La demolizione del manufatto nell'area identificata con la sigla RU 28 a) consente di cedere una superficie di 100 mq che concorre alla formazione del Pp 83 di circa 860 mq

28.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Il nuovo intervento dovrà conformarsi alla tipologia edilizia prevalente nelle immediate vicinanze

28.7 Modalità di attuazione

P.C.C.
La convenzione dovrà prevedere un cronoprogramma riferito alle opere di urbanizzazione secondo il quale vengano realizzate all'atto del rilascio del permesso di costruire la demolizione del manufatto di cui alla lettera a) ed entro un anno dal ritiro del P.C.C. tutte le rimanenti opere di urbanizzazione

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	STRADA DI ROLLO 2	RU	29

29.1 Descrizione

Sub ambito inserito nell'ambito saturo Re-S9

29.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-MA	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

29.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Intervento di nuova costruzione residenziale finalizzato alla realizzazione di illuminazione pubblica per un importante tratto stradale

29.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	4.500
SA	Superficie Agibile nuova	m2	100

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

29.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp51	m2	120	Inoltre dovrà essere realizzata l'illuminazione pubblica lungo la strada di Rollo dal confine comunale fino ai primi edifici dei nuclei storici.
Parcheggi pubblici	Pp46	m2	30	

29.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologia ammessa: A (esclusi A7 e A8), C

Elemento saliente del paesaggio da salvaguardare è costituito dalla "macchia verde". In realtà tale macchia verde è costituita da un bosco in stato di degrado e di instabilità. L'intervento dovrà pertanto farsi carico di risanare il bosco esistente sostituendo le essenze pericolanti e introducendone di nuove. Il numero degli alberi attualmente presenti sul sito dovrà essere mantenuto.

I nuovi edifici dovranno essere immersi nel verde affinché la loro visibilità da lontano risulti ridotta al massimo.

Gli edifici dovranno rispettare l'andamento delle curve di livello e adattarsi al pendio esistente ricercando il miglior rapporto con la linea del terreno originario.

La nuova edificazione dovrà essere limitata ad un massimo di 100 mq di Sa garantendo la salvaguardia dei caratteri morfologici e vegetazionali presenti collocandosi sul terreno nel rispetto dei profili naturali e limitando al massimo l' impatto percettivo sia dei nuovi volumi che delle opere di sistemazione dei suoli circostanti ".

29.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA PUCCINI	RU	30

30.1 Descrizione

Edificio adibito a magazzino sito all'interno del tessuto urbano saturo Re-S7

30.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ID-MO-A	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

30.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di poter reperire un importante area pubblica destinata a parcheggio lungo via Puccini (Pp 84) ove non è possibile reperire altre aree libere, si prevede la possibilità di operare la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenza di alcuni manufatti esistenti.

30.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Superficie Spr	m2	60 (1)
SA	Superficie Agibile nuova	m2	60 (2)

(1) L'esatto valore della Spr esistente dovrà essere determinato con perizia asseverata con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo.
Nel caso in cui la Spr risulti inferiore alla dimensione minima di un alloggio residenziale la stessa deve essere aumentata fino a raggiungere la SA minima pari a mq 45,00.
(2) Valore indicativo pari al 100 % della Spr esistente ottenibile con cambio d'uso.
Nel caso in cui la Spr risulti inferiore alla dimensione minima di un alloggio residenziale la stessa deve essere aumentata fino a raggiungere la SA minima pari a mq 45,00.

Numero max. piani fuori terra			1
Altezza massima		m	3,5
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

30.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport				Lo standard a parcheggio comprende anche quello per spazi pubblici attrezzati.
Parcheggi pubblici	Pp84	m2	31	

30.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'intervento dovrà condurre ad un organismo edilizio compiuto informato alla massima semplicità compositiva che si inserisca coerentemente nel tessuto edilizio circostante

30.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA RATTALINO	RU	31

31.1 Descrizione

Porzione urbana di territorio ubicata tra via Rattalino ed edifici aventi il piano terra a destinazione commerciale attualmente destinata a spazio espositivo all'aperto per veicoli

31.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	TU	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

31.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto commerciale della zona ed all'ottenimento di locali anche interrati uso magazzino-rimessa da cedere gratuitamente all'A.C.

31.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Commerciale	
	Lotto asservibile	m2	650
	Superficie praticabile esistente	m2	0
SA	Superficie Agibile nuova	m2	300

Numero max. piani fuori terra			1
Altezza massima		m	3,5
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	Fino al ciglio
	Strade secondarie	m	Fino al ciglio
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

31.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport				Lo standard a parcheggio comprende anche quello per spazi pubblici attrezzati. Dovranno inoltre essere ceduti al Comune i locali, anche interrati, uso magazzino-rimessa per una superficie di 50 mq
Parcheggi pubblici	Pp85	m2	120	

31.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'intervento dovrà integrarsi con le costruzioni esistenti sia per dimensioni che per caratteri formali in modo da conseguire un'immagine unitaria del sito pur non escludendo particolari architettonici volti a rivitalizzare l'immagine complessiva della strada. La copertura dovrà essere piana e non potrà essere praticabile.

31.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA CAVOUR – VIA CARMINATI	RU	32

32.1 Descrizione

Si tratta di due aree libere inserite nel tessuto urbano tra il torrente Merula e via Carminati

32.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	TU	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

32.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di acquisire in permuta da parte del Comune un importante area verde identificata con la sigla RU 32 b) sita in adiacenza del previsto edificio in "Residenza Protetta" , si prevede la costruzione, in altra area identificata con la sigla RU 32 a), di un nuovo edificio residenziale

32.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
SA	Superficie Agibile nuova	m2	1.200

Numero max. piani fuori terra			4
Altezza massima		m	13,5
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

32.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp84	m2	2.313	Corrispondenti al sub-ambito RU32b
Parcheggi pubblici	Pp70	m2	240	

32.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologie ammesse: E1, E7, E8

32.7 Modalità di attuazione

P.C.C

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	"STELLA MARIS" VIA MAGLIONE	RU	33

33.1 Descrizione

Edificio adibito a struttura protetta per anziani autosufficienti e non

33.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	TU	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

33.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Adeguare mediante ampliamento la struttura esistente di grande utilità sociale, al fine di soddisfare le crescenti richieste di posti letto.

33.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Sg	
	Superficie agibile esistente	m2	6.062 (1)
SA	Superficie Agibile nuova in ampliamento	m2	1.818 (2)

(1) L'esatto valore della SA esistente dovrà essere determinato con perizia con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo
(2) Valore indicativo pari al 30 % della SA esistente. La SA totale realizzabile a seguito dell'intervento sarà pari a 7.880 mq

Numero max. piani fuori terra			5
Altezza massima		m	un piano oltre l'altezza attuale
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	Quelle attuali
	Strade secondarie	m	Quelle attuali
	Confini	m	Quelle attuali
	Fabbricati	m	Quelle attuali

33.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp85	m2	496	
Parcheggi pubblici	Pp86	m2	496	

33.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Trattandosi di una struttura specialistica esistente non si danno particolari indicazioni tipologiche. L'intervento in sopraelevazione dovrà integrarsi architettonicamente con l'edificio esistente attraverso una progettazione che coinvolga l'itero manufatto.

33.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	AREA LUNA PARK	RU	34

34.1 Descrizione

Sub ambito urbano inedificato di proprietà comunale idoneo ad ospitare nuove costruzioni in trasferimento da aree urbane di maggior pregio ambientale e di peculiare interesse pubblico

34.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	TU	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

34.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Realizzazione di nuova superficie agibile in trasferimento dalle RU 20 e 23 nelle quali si prevede la totale demolizione degli edifici a favore di nuove aree a servizi pubblici (cfr. RU 20 e RU 23).
In particolare dalla RU 20 potranno essere trasferiti 1800 mq di SA; dalla RU 23 potranno essere trasferiti 372 mq di SA.
E' ammessa la realizzazione per interventi separati relativi alle singole RU da cui viene trasferita la SA

34.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
SA	Superficie Agibile nuova	m2	2.172 (1)

(1) Di cui 1800 mq di nuova SA in trasferimento dalla RU20 e 372 mq di nuova SA in trasferimento dalla RU23. La SA totale realizzabile nella RU 34 è pari a 2.172 mq

Numero max. piani fuori terra			4 + sottotetto abitabile
Altezza massima		m	14
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

34.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp86	m2	450	Corrispondente all'area lasciata libera all'interno della RU 20 a seguito della demolizione degli edifici di cui si prevede il trasferimento della Sa
	Vp70	m2	155	Corrispondente all'area lasciata libera all'interno della RU 23 a seguito della demolizione dell'edificio di cui si prevede il trasferimento della Sa
Parcheggi pubblici	Pp36	m2	360	Parcheggi pubblici relativi all'intervento di trasferimento dalla RU 20
Parcheggi pubblici	Pp69	m2	93	Parcheggi pubblici relativi all'intervento di trasferimento dalla RU 23
E' a carico dell'intervento la realizzazione della viabilità di impianto, in continuità con quella da realizzarsi nelle RU 3 e RU4, che dovrà connettersi con via Vespucci				

34.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Si ammette la tipologia D nelle sue diverse variabili. E' ammesso il sottotetto abitabile.
Tutte le aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente alberate

34.7 Modalità di attuazione

P.C.C. con obbligo di Schema di assetto urbanistico esteso all'intera RU34

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA ORIZZONTE	RU	35

35.1 Descrizione

Edificio adibito a magazzino sito all'interno del tessuto urbano saturo

35.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ID-MA	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

35.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di poter reperire un importante area da destinarsi a spazio pubblico attrezzato per il gioco dei bimbi ed ottenere la sistemazione della attigua scalinata pubblica, si prevede la possibilità di operare la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenza di un manufatto esistente. Poiché il magazzino esistente ad oggi ha una superficie agibile di 42,89 mq, le sole modifiche ammesse sono quelle indispensabili ad ottenere i 45 mq si SA minimi richiesti dal PUC per le unità residenziali, e quelle per il rispetto dei requisiti igienico sanitari di legge (altezze minime interne, rapporto aeroilluminante, ecc..)

35.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
SA	Superficie Agibile max	m2	45

Numero max. piani fuori terra			1
Altezza massima		m	Quella esistente (1)
Fronte massimo		m	
Distanze (2)	Strade principali	m	Quelle esistenti
	Strade secondarie	m	Quelle esistenti
	Confini	m	Quelle esistenti
	Fabbricati	m	Quelle esistenti

(3) sono ammessi incrementi dell'altezza esistente solo se indispensabili al raggiungimento degli standard minimi di abitabilità.

(4) Le distanze potranno variare solo per la misura indispensabile al raggiungimento di una SA max di 45 mq.

35.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp88	m2	72	L'area dovrà essere sistemata e attrezzata per il gioco dei bimbi
Parcheggi pubblici	Pp88	m2	9	
E' a carico dell'intervento il restauro della scalinata pubblica esistente nel sub ambito				

35.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologie ammesse: A1,A2,C1. Le caratteristiche estetiche del manufatto non dovranno discostarsi da quelle attuali pur con la possibilità della modifica delle bucature esistenti al fine di conseguire un corretto rapporto aeroilluminante.

35.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA S. BERNARDINO	RU	36

36.1 Descrizione

Sub ambito ancora parzialmente inedificato inserito all'interno dell'ambito saturo Re-S7

36.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ID-MO-A	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

36.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Saturare la porosità residua del tessuto urbano al fine di consentire all'A.C. l'acquisizione di un'utile area per parcheggi.

36.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
SA	Superficie Agibile	m2	54,5

Numero max. piani fuori terra			1
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

36.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Parcheggi pubblici	Pp89	m2	350	Lo standard a parcheggio comprende anche quello per spazi pubblici attrezzati.

36.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologie ammesse: C1; D1. Ammessa la copertura piana.

36.7 Modalità di attuazione

P.C.C.

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	SOTTO DUOMO	RU	37

37.1 Descrizione

Manufatti vetusti posti in fregio a via Domo che impediscono il necessario allargamento della stessa

37.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ID-MA	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

37.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di reperire importanti aree per adeguamento sedi viarie pubbliche si prevede la ricollocazione dei manufatti esistenti con premio di superficie in apposita zona di concentrazione volumetrica

37.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	1474
	Superficie agibile esistente	m2	150(1)
SA	Superficie Agibile nuova	m2	300 (2)

(1) L'esatto valore della SA esistente dovrà essere determinato con perizia asseverata riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo
(2) Valore indicativo pari al doppio della SA esistente. La SA totale realizzabile è pari a 630 mq

Numero max. piani fuori terra			2 + sottotetto abitabile
Altezza massima		m	8,5
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

37.5 Standard urbanistici

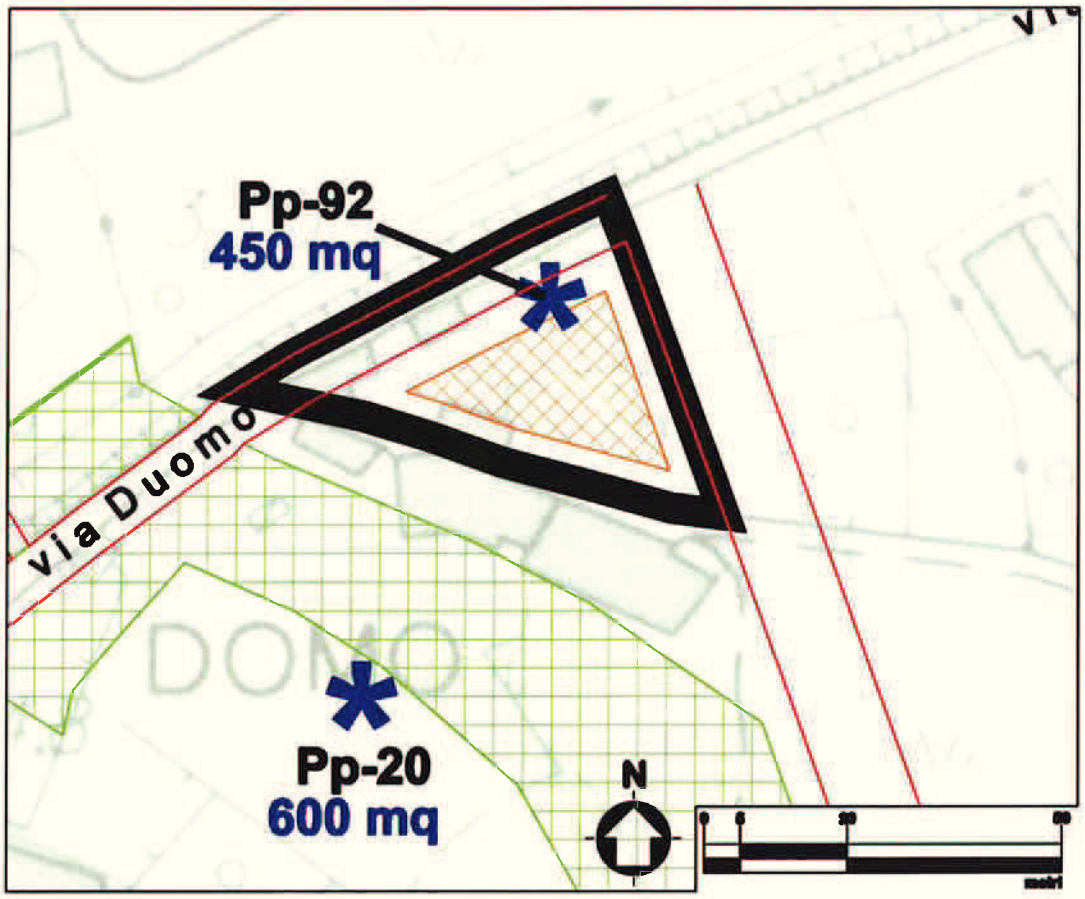
	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport				Lo standard a parcheggio comprende anche quello per spazi pubblici attrezzati. Inoltre è a carico dell'intervento il reperimento di almeno 170 mq per l'allargamento della viabilità pubblica (cfr. planimetria allegata). E' ammesso il reperimento degli standard a parcheggio pubblico anche al di fuori del sub-ambito RU37 purché all'interno dell'ambito RS11
Parcheggi pubblici	Pp 92	m2	450	

37.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologie ammesse: Tipi B3, C2, D1,D2.

37.7 Modalità di attuazione

P.C.C.



RU37

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VIA SAN GIACOMO	RU	38

Sub-ambito di riqualificazione urbana

38.1 Descrizione

Sub ambito inedificato inserito all'interno dell'ambito saturo Re-S7

38.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

38.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Saturare la porosità residua del tessuto urbano

38.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	2987*
SA	Superficie Agibile	m2	150**

*La sup. del lotto asservibile è data dalla somma delle superfici dei mapp. 759,606,874,1256, 1257, 1182 del fg. 45
**Nel caso di una parziale disponibilità delle superfici da asservire, la SA realizzabile sarà proporzionale alla superficie a disposizione

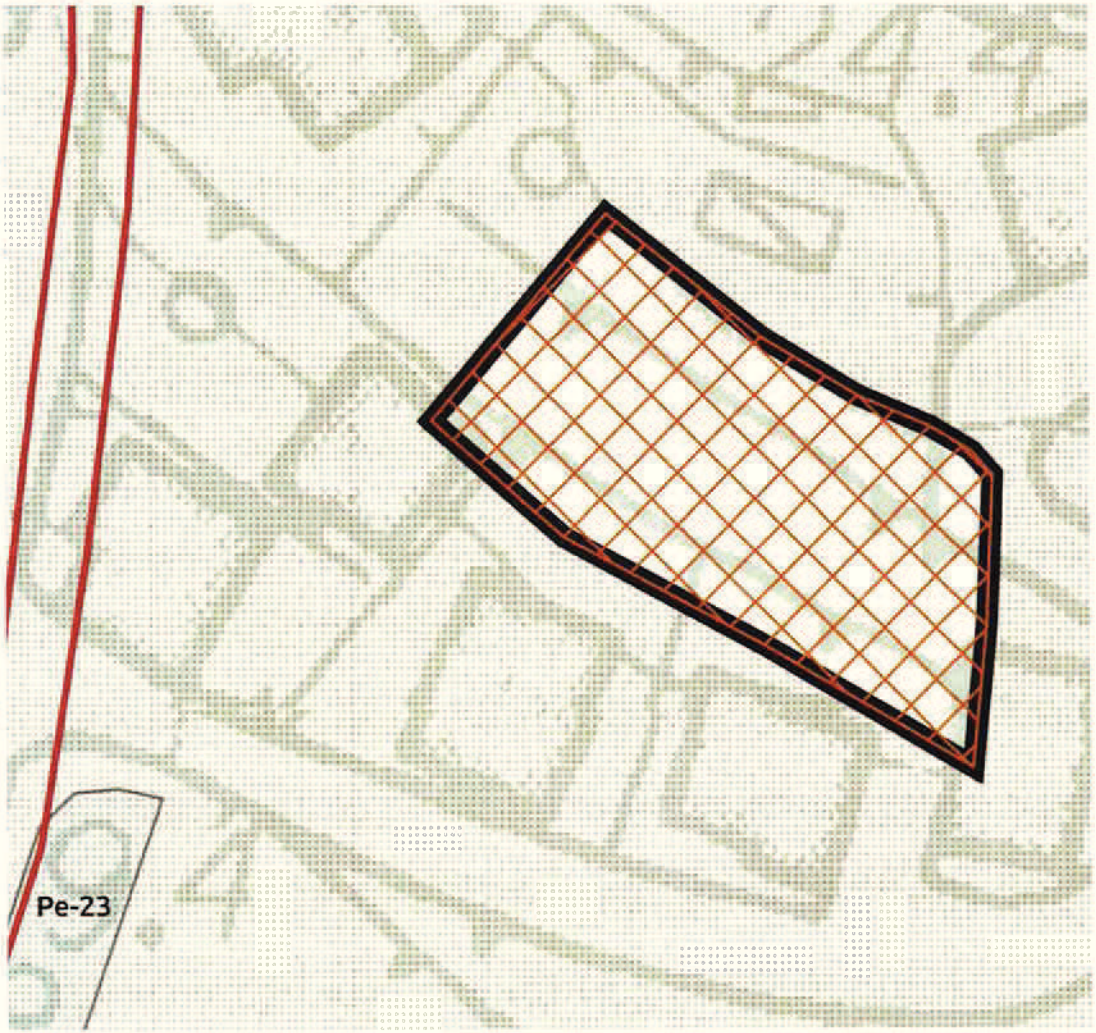
Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

38.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
				La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.C.C., l'A.C. potrà indicare una diversa distribuzione delle superfici a standard tra Spazi pubblici e parcheggi, sempre nel rispetto dei minimi di legge.
Parcheggi pubblici	Pp	m2	30	

38.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

P.C.C.



RU38

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CAPO MELE STRADA DELLA PINETA	Re-Co	1

1.1 Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.

1.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-MA, IS-MO-B, ID-MO-A	
Vegetazionale	COL-IDS	
Geomorfologico	MO-B	

Vincoli
Cfr. tav. B7

1.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Sono state individuate due piccole zone di concentrazione volumetrica (c.v.1 e c.v.2) ai margini dell'edificato esistente, al fine di salvaguardare e dare continuità alla fascia di verde contigua alla zona TR che si protrae sino alla sottostante Aurelia.

Sono previsti due edifici nella zona più a ponente (c.v.1) e uno in quella più a levante (c.v.2); in entrambi i casi non si dovranno aprire nuove strade, ma soltanto rampe di accesso ai box pertinenziali.

1.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	18.580
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,027
SA	Superficie Agibile	m2	500

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	12
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

1.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp52	310	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp52	50	

1.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

La tipologia è quella dell'edificio isolato, con massimo due piani fuori terra. Tipo edilizio di riferimento: "C" con possibilità di utilizzare le coperture ammesse dall'art. 4.5 delle N.P.L.P.

1.7 Modalità di attuazione

Obbligo di P.U.O. esteso all'intero ambito Re-Co.

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CAPO MELE STRADA DELLE PATELLE	Re-Co	2

2.1 Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.

2.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IID-MA	
Vegetazionale	BCT-MO-BAT	
Geomorfologico	MO - A	

Vincoli
Cfr. Tav. B7

2.4 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

L'ambito comprende alcune aree inserite in un contesto già edificato nella zona più a valle dell'ambito di Capo Mele L'edificazione residua ammissibile è localizzata in due modeste zone di concentrazione volumetrica ai margini dell'edificato esistente al fine di salvaguardare il crinale, in quanto emergenza significativa dal punto di vista della percezione, e di ridurre al minimo l'impatto ambientale sul territorio evitando l'apertura di nuove strade attraverso l'utilizzo dell'armatura infrastrutturale esistente.

2.5 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	11.818
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,047
SA	Superficie Aagibile	m2	555

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	6,5
Fronte massimo		m	12
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

2.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp53	341	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp53	55	

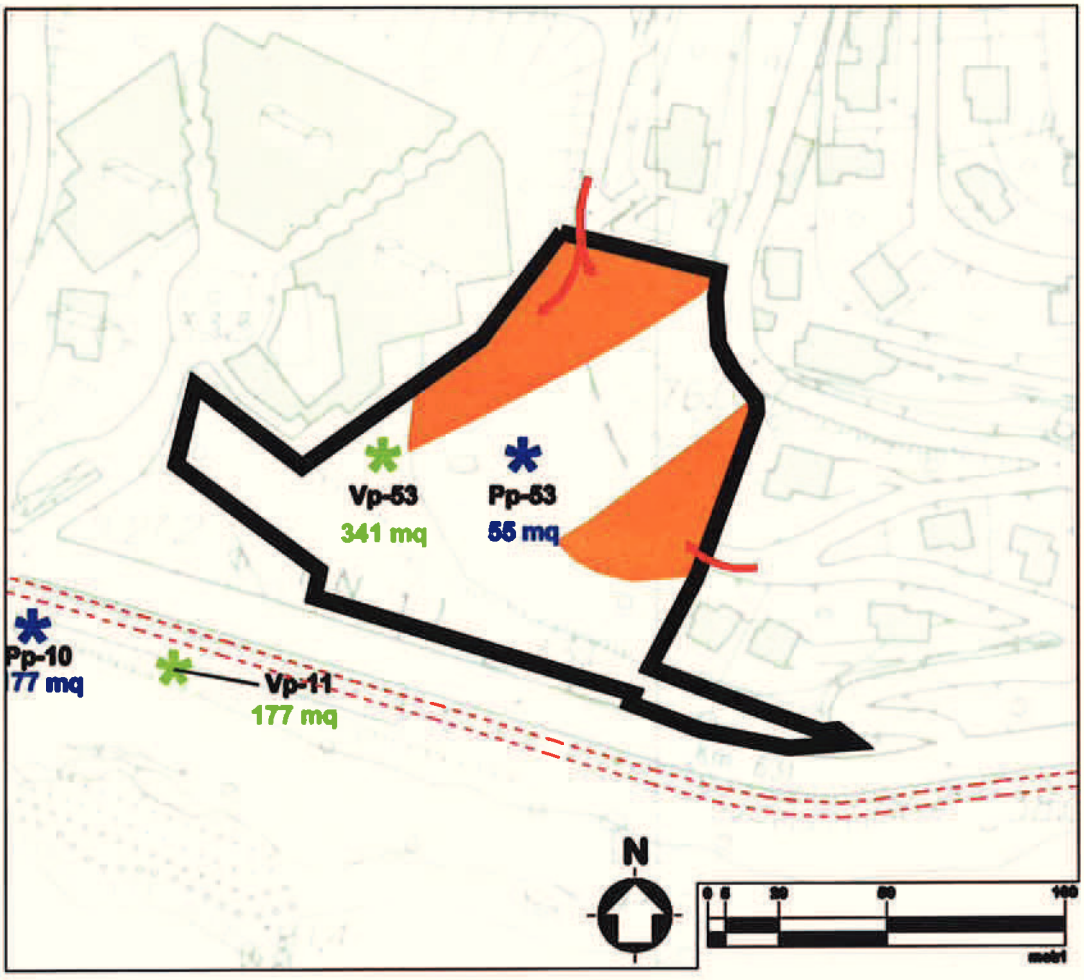
2.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Per quanto attiene alla tipologia edilizia si prevede la realizzazione di tre edifici isolati (tipologia di riferimento: C) con un solo piano residenziale.

Il tetto potrà essere a falde o con copertura piana.

2.7 Modalità di attuazione

Obbligo di P.U.O. esteso all'intero ambito Re-Co.



Re-Co2

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CAPO MELE ORIZZONTE	S.U.A. app. 7 n. a. ZONA Co 3 Variante Capo Mele

3.1 Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.
Per il presente ambito è stato approvato uno S.U.A. in attuazione della zona di completamento Co3 prevista dalla Variante di Capo Mele. Il P.U.C. riporta in cartografia tale S.U.A. e lo identifica con la sigla S.U.A. App. 7 n.a. (non attuato)
La presente scheda riporta integralmente le previsioni della zona di completamento Co3 della Variante di Capo Mele

3.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IID-MA	
Vegetazionale	COL-IDS	
Geomorfologico	MO - A	

Vincoli
Cfr. Tav. B7

3.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Si prevede una ridotta potenzialità edificatoria, da concentrarsi in una zona marginale a confine con un'area già urbanizzata, limitata ad un solo edificio composto di un solo piano fuori terra.
Al fine di contenere, comunque, l'impatto ambientale si consiglia l'uso di una tipologia edilizia a corpo semplice, incastonata nel pendio e con copertura piana, eventualmente a giardino pensile

3.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	4.933
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,030
SaA	Superficie Agibile	m2	148

Numero max. piani fuori terra			1
Altezza massima		m	4,5
Fronte massimo		m	12
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

3.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp72	93	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di S.U.A./P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp72	15	

3.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Al fine di contenere, comunque, l'impatto ambientale si consiglia l'uso di una tipologia edilizia a corpo semplice, incastonata nel pendio e con copertura piana, eventualmente a giardino pensile

3.7 Modalità di attuazione

Obbligo di S.U.A. esteso all'intera zona Co3.

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CAPO MELE VIALE PIEMONTE	S.U.A. Ad. 7 ZONA Co Variante Capo Mele	4

4.1 Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.
Per il presente ambito è stato adottato uno S.U.A. in attuazione della zona di completamento Co4 prevista dalla Variante di Capo Mele e confermata come ambito Re-Co4 nel Progetto preliminare di P.U.C. Il P.U.C. riporta in cartografia tale S.U.A. e lo identifica con la sigla S.U.A. Ad. n. 7.
La presente scheda riporta integralmente le previsioni della zona di completamento Co4 della Variante di Capo Mele

4.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	AN!-MA, ID-MA	
Vegetazionale	COL- IDS, BCT-MO-BAT	
Geomorfologico	MO-A	

Vincoli
Cfr. tav. B7

4.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Anche in questo caso, per motivi di salvaguardia ambientale, l'analisi di livello puntuale ha evidenziato la necessità di contenere la potenzialità edificatoria, individuando una zona di concentrazione volumetrica nella parte più a valle, meno invasiva sul piano della percezione ambientale ed in fregio alla viabilità esistente.

4.4 Parametri urbanistici e dimensionali

	Destinazione urbanistica	Re	
	Lotto asservibile	m2	15.379
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,047
SA	Superficie Agibile	m2	725

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	18
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

4.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp54	450	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp54	73	

4.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

E' prevista la realizzazione di due edifici, con un massimo di due piani fuori terra, disposti lungo le curve di livello e con un unico accesso per i box pertinenziali dalla via pubblica esistente.
Tipologia C con possibilità di utilizzare le coperture ammesse dall'art. 4.5 delle N.P.L.P.

4.7 Modalità di attuazione

Obbligo di P.U.O. esteso all'intero ambito Re-Co.

Vp-54
456 mq
Pp-54
73 mq
VILLAGGI
Vp-72
93 mq
Pp-72
15 mq
N
0
20
40
100
metri

Re-Co4

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CAPO MELE GIRO DELLE CATENE	Re-Co	5

5.1 Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.
L'intero ambito coincide, in linea di massima, con uno S.U.A. già approvato e in parte attuato. L'analisi di livello puntuale ha evidenziato la necessità di una riduzione consistente della volumetria ed una localizzazione strategica delle potenzialità edificatorie residue e ammissibili al fine di ottenere una sensibile riduzione del consumo di territorio a vantaggio di un consistente recupero di aree verdi ed alla valorizzazione ambientale del crinale molto bello e ben visibile dai punti di vista indicati nei vari D.M. di salvaguardia ambientale.

5.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-MA, ID-MA	
Vegetazionale	BCT-MO-BAT, COL-IDS	
Geomorfologico	MO-A, MA, MO-B	

Vincoli
Cfr. tav. B7

5.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Le zone di concentrazione volumetrica sono state individuate in modo da ridurre sensibilmente l'impatto ambientale. Sono infatti vietate le aperture di nuove strade di impianto edilizio (sono ammesse soltanto rampe di accesso ai garages pertinenziali direttamente dalla viabilità principale).

Nella zona di concentrazione volumetrica Cv5 occorre evidenziare la necessità che in fase di P.U.O. debba essere verificato, e se del caso modificato, il sedime di intervento valutando se effettivamente la localizzazione spostata verso l'attuale zona di scavo non sia meno incidente della localizzazione prevista, ferma restando la necessità per tutti gli interventi di accentuare il verde di separazione tra strada e fabbricato, limitando al minimo le opere di sostegno o di eventuale recinzione, che debbono essere il meno invasive possibile e realizzate con metodo di bioingegneria o ingegneria naturalistica.

L'area di concentrazione volumetrica Cv6 dovrà essere attentamente riconsiderata in relazione alle opere già in fase di avanzata realizzazione a monte, caratterizzate da escavazioni e movimenti di terra, fuori scala in rapporto al contesto di riferimento, nonché alla quantità di edificato sostanzialmente già presente in sito.
Occorre rivalutare in occasione del P.U.O a cui sarà soggetta la zona (e che deve ricomprendere tutte le aree libere intorno ai fabbricati già realizzati) l'eventuale rilocalizzazione di tutta o di parte della Su prevista per la zona di concentrazione Cv6 in zona limitrofa alla zona di concentrazione Cv3.
In sede di P.U.O. dovrà essere valutata e definita la quantità di Su effettivamente ammissibile alla luce delle indicazioni sopra fornite.
Appare comunque opportuno prescrivere che in sede di progettazione attuativa siano sviluppati progetti di sistemazione delle aree al contorno che mantengano una congrua fascia di vegetazione naturale (o comunque tipica dei luoghi nello stato in cui si trovano) verso la strada a schermo delle costruzioni in progetto.
Ovviamente in questi casi le indicazioni relative agli accessi veicolari presenti nelle norme di attuazione possono essere modificate dal progetto attuativo.

Nella zona di concentrazione volumetrica Cv7 è da rilevare la sostanziale coincidenza (salvo minime traslazioni) del nuovo fabbricato con quello oggetto di annullamento, pertanto in sede attutiva dovrà essere effettuato il migliore controllo della localizzazione del fabbricato in progetto e della volumetria massima realizzabile che dovrà essere riconsiderata in ragione delle scelte progettuali che verranno sviluppate in sede di P.U.O., compresa l'eventuale traslazione dell'area di concentrazione volumetrica verso ovest, al fine di superare completamente le valutazioni negative che hanno portato alla definitiva decisione del Consiglio di Stato che ha confermato l'annullamento della autorizzazione paesistica a suo tempo rilasciata.

Nella zona di concentrazione volumetrica Cv8 il P.U.O. si dovrà dar carico di chiarire, in relazione all'effettiva possibilità di realizzazione dell'edificio in rapporto con i fabbricati esistenti e con quelli in via di ultimazione, le problematiche relative all'effettivo stato dei luoghi, valutando la possibilità di traslare il sedime del fabbricato verso est per renderlo più defilato rispetto al crinale e prevedendo opere di mitigazione vegetazionale coerenti con il contorno, che tengano conto delle visuali panoramiche da e verso il sito di intervento; è evidente che la volumetria prevista viene in questo modo posta in discussione e che solo il progetto di P.U.O. potrà definire la quantità di volume ammissibile.

A seguito delle determinazioni del voto regionale n°121 e del conseguente D.P.G.R. n°58 di approvazione della variante urbanistica di cui sopra, la zona di concentrazione volumetrica Cv 4 è stata eliminata dalla zona Re-Co 5. Per non creare difficoltà interpretative della presente scheda si è deciso di mantenere invariata la numerazione delle restanti zone di concentrazione volumetrica.

5.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica			
	Lotto asservibile	m2	58.800
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,027
SA	Superficie Agibile massima	m2	1.588

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	18
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

* Per le zone di concentrazione volumetrica c.v.5 e c.v.9, si prevede un solo piano residenziale, ovvero due piani residenziali nel caso di tipologia a gradoni e con copertura piana a giardino pensile.

5.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp55	992	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp55	160	

5.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Circa la tipologia edilizia si prevede il tipo a villa isolato, mono o bifamiliare, con un massimo di due piani fuori terra. Tipologia "C" con possibilità di utilizzare le coperture ammesse dall'art. 4.5 delle N.P.L.P.

5.7 Modalità di attuazione

Obbligo di P.U.O. esteso all'intero ambito Re-Co.

Re-Co5

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CAPO MELE VIALE ARGENTINA	S.U.A. ad. 4 ZONA Co 6 Variante Capo Mele

6.1 Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.
Per il presente ambito è stato adottato uno S.U.A. in attuazione della zona di completamento Co6 prevista dalla Variante di Capo Mele. Il P.U.C. riporta in cartografia tale S.U.A. e lo identifica con la sigla S.U.A. Adottato n. 4.
La presente scheda riporta integralmente le previsioni della zona di completamento Co3 della Variante di Capo Mele

6.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ANI-MA, IS-MA	
Vegetazionale	BCT-MO-BAT, COL-IDS	
Geomorfologico	MO - A	

Vincoli
Cfr. Tav. B7

6.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Si prevede una zona di concentrazione volumetrica lungo la viabilità esistente, senza apertura di nuove strade e con tipologia a ville isolate di altezza limitata. In questo modo si ottiene una significativa salvaguardia ambientale che recepisce sia le indicazioni delle analisi puntuali di tipo vegetazionale, sia quelle di tipo insediativo.

6.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	58.968
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,020
SA	Superficie Agibile	m2	1.180

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	15
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

6.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp71	729	La quantità di aree da adibirsi a standard urbanistici dovrà essere determinata ai sensi del D.M. 2/4/68 La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di S.U.A.
Parcheggi pubblici	Pp71	118	

6.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'intervento è subordinato ai necessari accorgimenti atti a garantire la massima salvaguardia della complessiva immagine naturale della restante zona Re-Co6. Tale area infatti risulta estremamente vulnerabile agli interventi edilizi, in quanto si tratta di un'ampia area in cui probabilmente sono mantenute le caratteristiche vegetazionali tipiche di Capo Mele prima degli interventi di reimpianto di essenze vegetali importate variamente raggruppati.
Un incremento edilizio in tale area è possibile solo prevedendo al massimo tre gruppi di fabbricati nella zona di concentrazione, con il minimo di accessi o percorrenze ed aree trasformate, mantenendo una congrua fascia boscata e cespugliata a confine con l'area naturale a bordo strada (il punto in cui si apprezza la unicità della restante parte libera).
La progettazione attuativa dovrà sviluppare quelle regole e quelle modalità esecutive più consone al sito che debbono essere sviluppate verso la minimizzazione degli impatti.
Tipologia "C" con possibilità di utilizzare le coperture ammesse dall'art. 4.5 delle N.P.L.P.

6.7 Modalità di attuazione

Obbligo di S.U.A. esteso all'intera zona Co6

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CAPO MELE L' AGAVE	Re-Co	7

7.1 Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.

7.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ANI-MA, ID-MA	
Vegetazionale	BCT-MO-BAT	
Geomorfologico	MO-A	

Vincoli
Cfr. Tav. B7

7.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

La volumetria ammissibile è stata concentrata in una zona non particolarmente significativa sotto il profilo della percezione paesaggistico-ambientale lasciando libero il crinale a ponente. Si ottiene così una salvaguardia ambientale in sinergia con la zona a verde sottostante che recepisce sia le indicazioni delle analisi puntuali di tipo vegetazionale, sia quelle di tipo insediativo attraverso una modifica al P.T.C.P. che consiste nella trasformazione di parte della zona IS-MA in ANI-MA.

In sede di P.U.O. dovrà essere dimostrata l'effettiva compatibilità con lo stato dei luoghi, in quanto in sito si evidenziano già problematiche di quota dei fabbricati rispetto alle percorrenze esistenti.

Il fabbricato già costruito e collocato in una zona meno evidente evidenzia infatti problemi di accessibilità e di opere connesse. Infatti, pur non essendo eccessivamente incidente per quanto riguarda la volumetria strettamente residenziale, risulta eccessivamente incidente per quanto attiene le opere accessorie, quali accessi, parcheggi, recinzioni, muri di sostengo nonché tipo e qualità della vegetazione.

7.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	28.146
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,02
SA	Superficie Agibile	m2	563

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	12
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

7.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp56	357	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp56	58	

7.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Nelle nuove previsioni e per quanto possibile anche per quello che è già realizzato, deve essere fortemente mitigato l'effetto artificiale dell'intervento che si percepisce dalle percorrenze pubbliche (carrabili e/o pedonali).

Ciò si può ottenere inserendo in modo sistematico una fascia di vegetazione compatibile con le preesistenze (e quindi con un effetto di naturalità), che mascheri le opere accessorie incidenti e non evitabili.

In particolare dovranno essere rivalutate le percorrenze di accesso, potendo in questo caso prevedere una stradina parallela alla preesistente che serva a quota più bassa i fabbricati. Questi ultimi dovranno conseguentemente essere impostati al suolo attuale senza riporti di terreno ed eventualmente traslati verso il basso. Pertanto il P.U.O. dovrà perseguire le finalità sopra indicate, talché la SA prevista dal P.U.C. potrà essere ritenuta ammissibile solo laddove venga garantito l'esito sopraindicato.

Tipologia "C" con possibilità di utilizzare le coperture ammesse dall'art. 4.5 delle N.P.L.P.

7.7 Modalità di attuazione

Obbligo di P.U.O. esteso all'intero ambito Re-Co.

Re-Co7

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CAPO MELE COSTA CASSANEI	Re-Co	8

8.1 Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.

8.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)
Insediativo	ID-MA	
Vegetazionale	BCT-MO-BAT	
Geomorfologico	MO-A	

Vincoli
Cfr. Tav. B7

8.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Il P.U.C. definisce i caratteri della nuova edificazione, puntando in particolare al rispetto delle valenze vegetazionali, al rispetto dei percorsi storico-ambientali, ad un inserimento poco invasivo nel contesto ambientale.

Per soddisfare i suddetti requisiti le zone di concentrazione volumetrica sono posizionate ad una certa distanza dal percorso. In tal modo gli edifici non impediscono la percezione delle caratteristiche ambientali del percorso storico che dovrà essere mantenuto ed adeguatamente inserito nel verde.

8.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	27.938
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,015
SA	Superficie Agibile massima	m2	419

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	12
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

8.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp57	264	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp57	43	

8.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Per evitare eccessivi sbancamenti i box auto pertinenziali dovranno essere realizzati interrati vicino alla viabilità esistente e non al di sotto delle abitazioni al fine di evitare l'apertura di nuovi tratti stradali che non siano le sole brevi rampe di accesso. Per la particolare conformazione del terreno si ritiene che lo sviluppo longitudinale degli edifici sia preferibile a quello in profondità. Pertanto, solo nel caso in cui la profondità dell'edificio risulti inferiore a m. 6, lo sviluppo del fronte potrà eccezionalmente estendersi fino a 22 metri. Tale fronte dovrà essere scomposto in sezioni trattate in modo diversificato al fine di ridurne l'impatto visivo

Tipologia B1, B3 e C1, C2 con possibilità di utilizzare le coperture ammesse dall'art. 4.5 delle N.P.L.P.

8.7 Modalità di attuazione

Obbligo di P.U.O. esteso ad una superficie di almeno 13.000 mq., purchè comprenda almeno una intera zona di concentrazione volumetrica.

Re-Co8

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CAPO MELE VIA S. BERNARDINO	Re-Co	9

9.1 Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.
Per il presente ambito è stato approvato uno S.U.A. in attuazione di parte della zona di completamento Co9 prevista dalla Variante di Capo Mele. Il P.U.C. riporta in cartografia tale S.U.A. e lo identifica con la sigla S.U.A. App. 6 n.a. (non attuato)

L'ambito si trova in posizione marginale e defilata rispetto al territorio di Capo Mele, tanto da poter essere considerata quasi un completamento del tessuto urbano della piana di cui rappresenta le prime propaggini collinari.

9.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ID-MO-A, ANI-MA	
Vegetazionale	BCT-MO-BAT,COL-IDS	
Geomorfologico	MO-B	

Vincoli
Cfr. Tav. B7

9.3

9.4 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

L'analisi puntuale ha evidenziato che il problema principale di tipo ambientale non è rappresentato dalla consistenza volumetrica in progetto, ritenuta viceversa compatibile, bensì dalla localizzazione degli edifici, dalla tipologia e dall'eccessivo consumo di territorio dovuto alle previsioni di nuova viabilità, per altro non necessaria. Si prevede, pertanto, di localizzare le volumetrie sotto la quota altimetrica di m. 50 s.l.m. al fine di poter recuperare una notevole fascia di verde da collegare a quella pubblica soprastante. Dovrà essere evitata l'apertura di nuove strade di impianto edilizio. Anche il completamento della viabilità pubblica di cornice previsto dal vigente PRG dovrà essere più contenuto e limitato al riutilizzo ed al prolungamento della viabilità esistente.
Sono previste due zone di concentrazione volumetrica: nella c.v.1 l'accesso agli edifici, potrà essere realizzato a partire dalla nuova viabilità pubblica di raccordo. Nella c.v.2 l'accesso avverrà dal basso, realizzando una breve bretella a partire dalla viabilità esistente.

9.5 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	21.676
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,083
SA	Superficie Agibile	m2	1.800

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	12
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

9.6 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp58	1.116	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di S.U.A./ P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp58	180	

9.7 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologia "C"

9.8 Modalità di attuazione

Obbligo di S.U.A. / P.U.O. esteso ad una superficie di almeno 10.000 mq. purchè comprenda almeno una intera zona di concentrazione volumetrica.

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CAPO MELE SAN LAZZARO	Re-Co	10

10.1 Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.

L'ambito si trova in posizione marginale e defilata rispetto a Capo Mele, tanto da poter essere considerata quasi un completamento del tessuto urbano della piana insistendo sulle prime propaggini collinari di questa.

10.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ID-MO-A	
Vegetazionale	COL-IDS	
Geomorfologico	MO-B	

Vincoli
Cfr. Tav. B7

10.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

L'analisi puntuale, ha evidenziato la compatibilità della volumetria prevista dal PRG del 23/10/90 a condizione che venga realizzata una viabilità di impianto edilizio interna alla zona, poco invasiva sotto il profilo ambientale, sviluppata prevalentemente lungo la stessa curva di livello e dalla quale si dipartano le rampe di accesso ai singoli box pertinenziali delle abitazioni.

Sono previste al massimo sette unità abitative, a tipologia isolata, ma tali da configurare un insediamento diffuso, come previsto dal P.T.C.P..

10.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	8.228
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,083
SA	Superficie Agibile massima	m2	685

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	12
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

10.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp59	419	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp59	68	

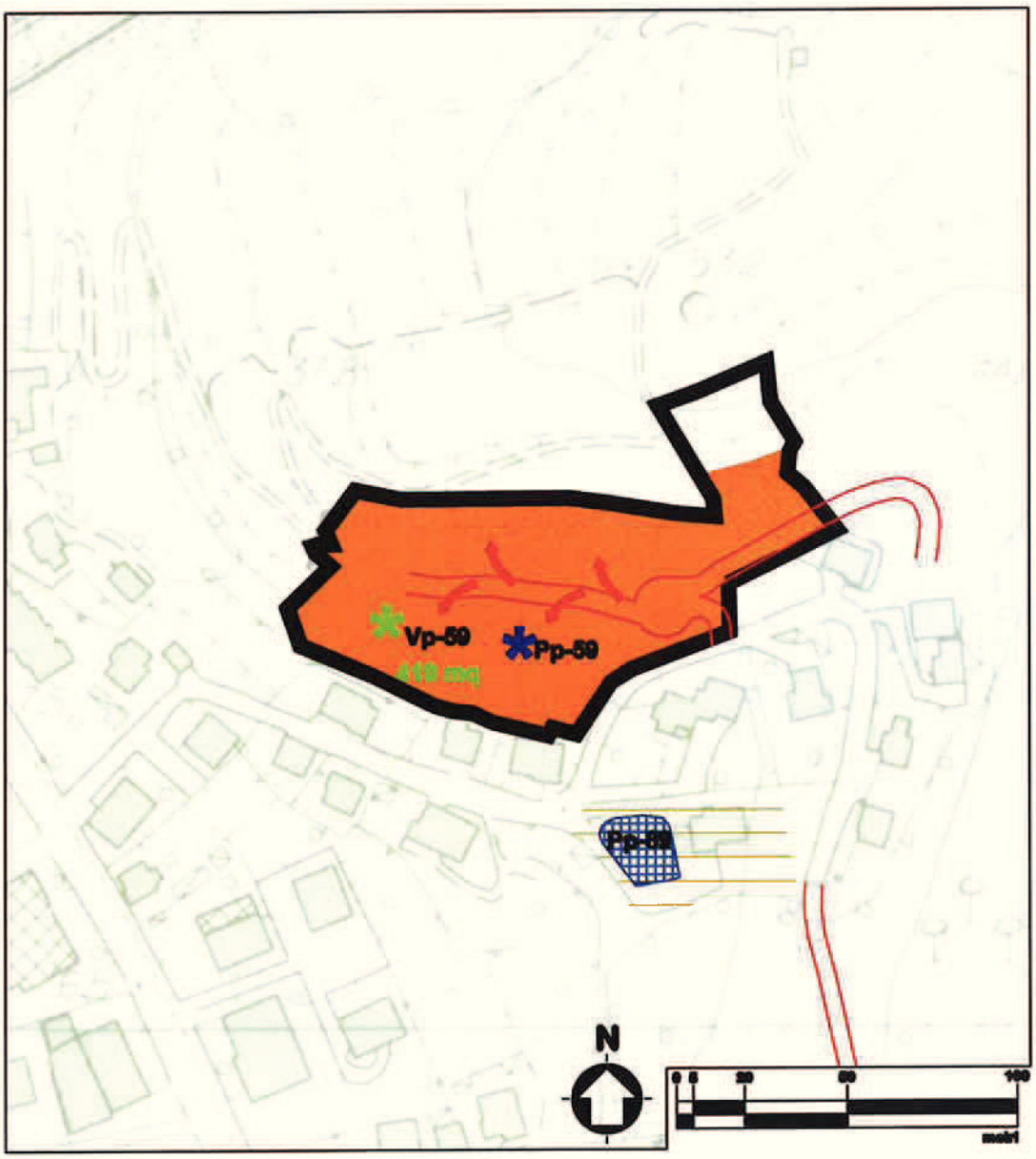
10.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

La larghezza della nuova strada non dovrà superare i m. 4,50 (marciapiede escluso), e dovrà essere di tipo "bianco", ossia rifinita con materiali permeabili tipo ghiaino o materiali similari ad impasto.

Gli edifici potranno avere l'autorimessa pertinenziale anche staccata dalla costruzione principale; tipologia: "C"; le coperture potranno essere a due falde, ovvero a copertura piana e/o mista.

10.7 Modalità di attuazione

Obbligo di P.U.O. esteso all'intero ambito Re-Co.



Re-Co10

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CAPO MELE MEZZACQUA	Re-Co	11

11.1 Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.

Le aree incluse nell'ambito sono, in linea di massima, destinate a verde e da salvaguardare sotto il profilo ambientale in quanto significative sotto il profilo della percezione paesaggistica secondo le indicazioni dei D.M. di salvaguardia ambientale.

11.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ANI-MA, ID-MO-A	
Vegetazionale	BCT-MO-BAT	
Geomorfologico	MA, MO-B, MO-A	

Vincoli
Cfr. Tav. B7

11.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Si ritiene ammissibile una piccola zona destinata a nuove volumetrie, localizzata in posizione marginale, a completamento del tessuto urbano esistente.

11.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	41.275
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,02
SA	Superficie Agibile massima	m2	810

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Fronte massimo		m	12
Profondità del corpo di fabbrica		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

11.5 Standard urbanistici

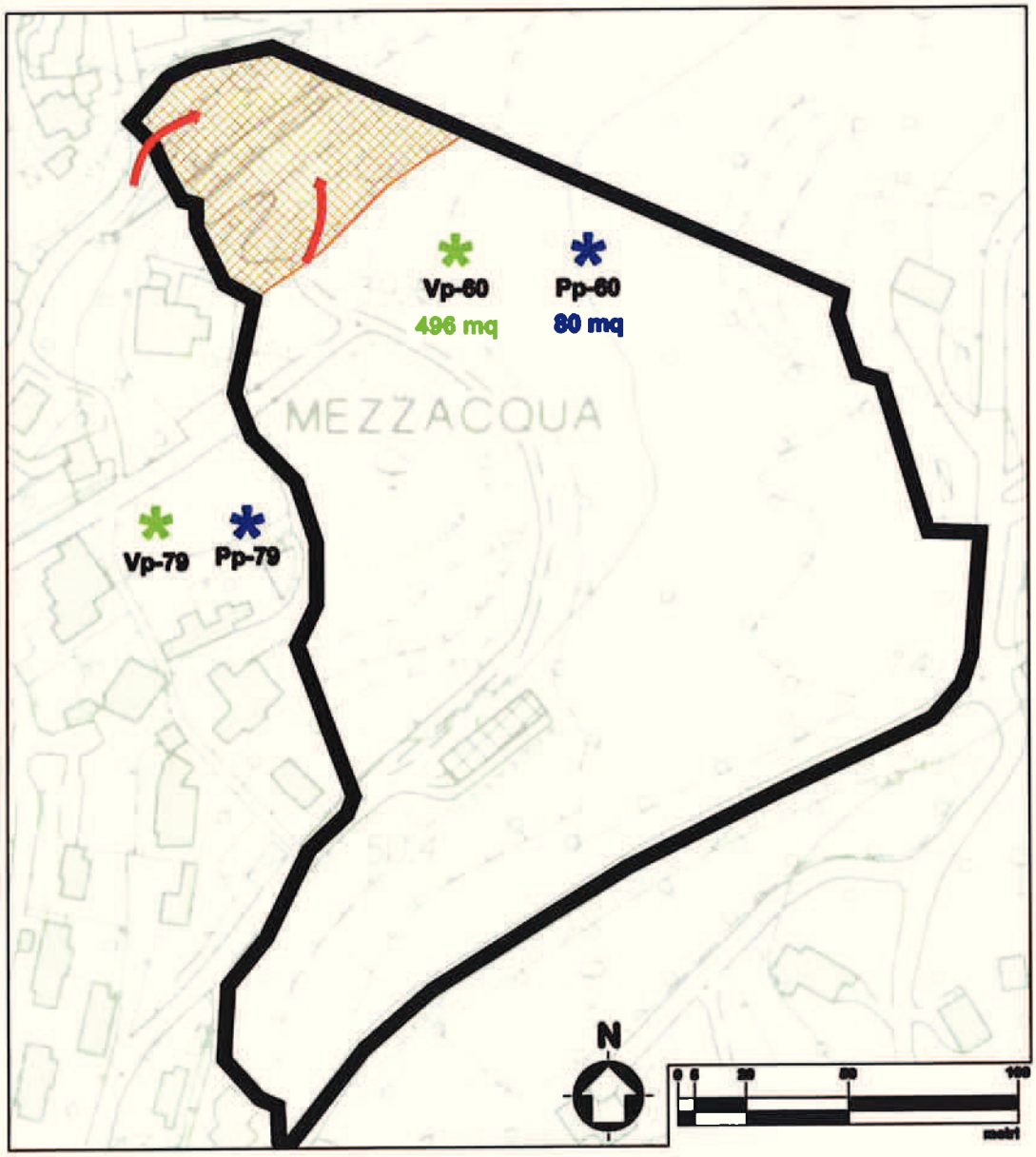
	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp60	496	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp60	80	

11.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

La tipologia edilizia prevista è quella ad edifici isolati, con due possibilità di accesso veicolare che si innestano sulla viabilità esistente. Non è ammessa l'apertura di nuove strade, ma soltanto il ripristino ed il riadattamento di tracciati esistenti. Tipologia A e C.

11.7 Modalità di attuazione

Obbligo di P.U.O. esteso all'intero ambito Re-Co.



Re-Co11

AMBITO DI COMPLETAMENTO	ZERBO DEL MOLINO – VARE'	Re-Co	12

12.1 Descrizione

Porzione di territorio residuale nel contesto collinare di recente edificazione sul versante destro del rio Vignetta. Il versante boscato è interessato da fenomeni di degrado

12.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ID MA e TU	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

12.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di residenze in apposite zone di concentrazione volumetrica ed all'ottenimento di un'importante porzione di verde pubblico attrezzato servita da un percorso pedonale in fregio al Rio Vignetta di collegamento al mare.

12.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	21.598
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,06
SA	Superficie Agibile	m2	1.296

la superficie agibile dovrà essere distribuita nella zone di concentrazione volumetrica come segue: cv1= 743 mq; cv2 = 270 mq; cv3 = 283 mq

Numero max. piani fuori terra			2 (1)
Altezza massima		m	7,50 (2)
Fronte massimo		m	12
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

(1) per corpo di fabbrica
(2) elevabile a 9,50 nel caso di tipologia in cui si ammette lo sfalsamento altimetrico

12.5 Standard urbanistici

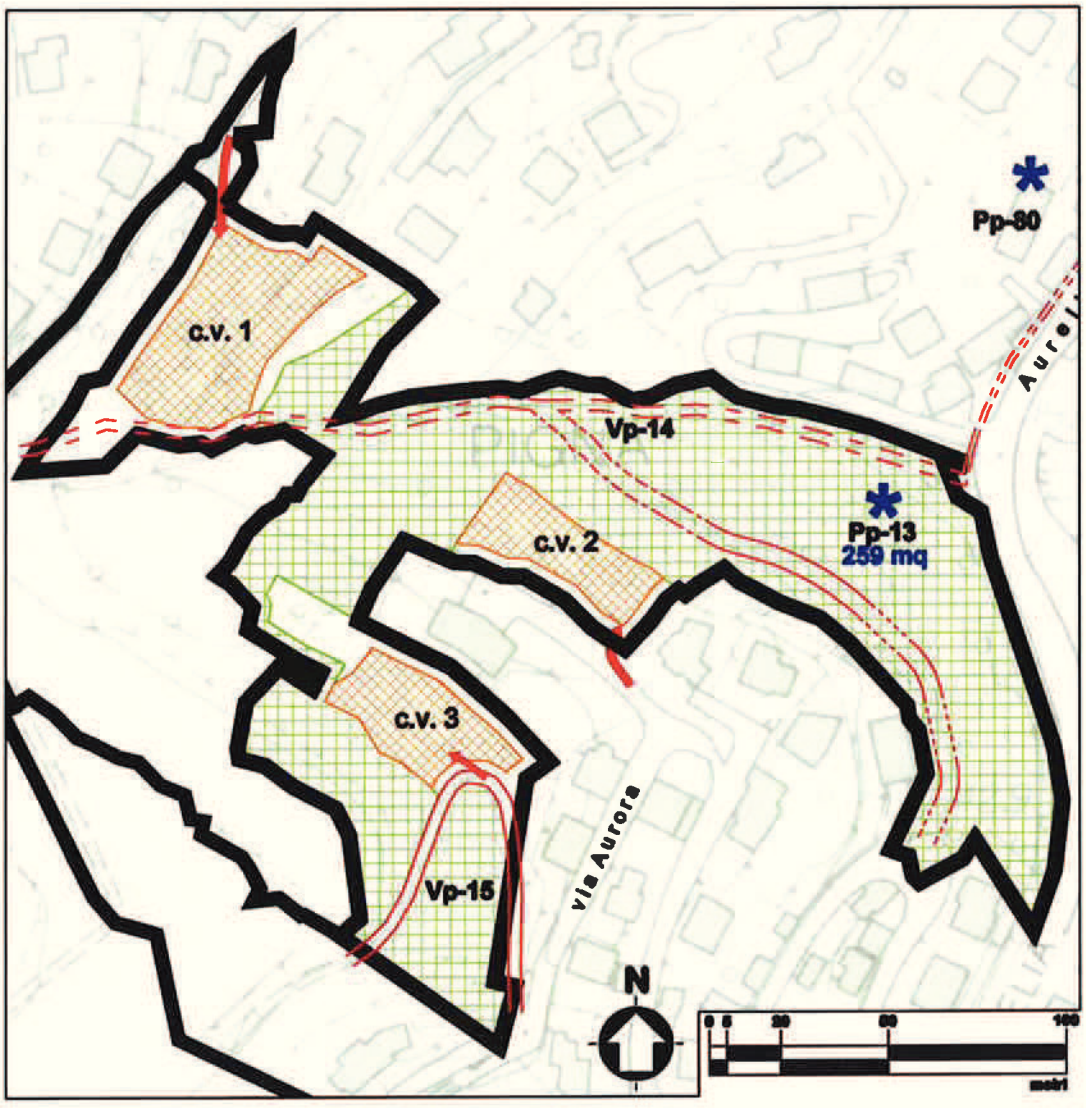
	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp14; Vp15	15.005 1.587	Nelle aree a verde pubblico attrezzato dovranno essere realizzati anche un percorso pedonale in fregio al rio Vignetta di collegamento collina-mare e un percorso parallelo alle curve di livello per la fruizione pubblica dell'area verde Con l'intervento dovrà essere realizzato e ceduto al Comune anche il collegamento viario carrabile tra via Aurora e Via Immacolata
Parcheggi pubblici	Pp13	259	

12.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Elemento saliente del paesaggio da salvaguardare è costituito dalla "macchia verde" che da punti di vista lungo al costa e dal mare risulta spesso percepibile. In realtà tale macchia verde è costituita da un bosco in forte stato di degrado e di instabilità. L'intervento dovrà pertanto farsi carico di risanare il bosco esistente sostituendo le essenze pericolanti e introducendone di nuove. Il numero degli alberi attualmente presenti sul sito dovrà essere mantenuto.
I nuovi edifici dovranno essere immersi nel verde affinché la loro visibilità da lontano risulti ridotta al massimo. Altro elemento di rispetto paesaggistico è rappresentato dall'alveo del rio Vignetta che dovrà essere salvaguardato e valorizzato.
Gli edifici dovranno rispettare l'andamento delle curve di livello e adattarsi al pendio esistente ricercando il miglior rapporto con la linea del terreno originario. La zona di concentrazione volumetrica allegata in planimetria prevede la collocazione degli edifici ad una quota tale da lasciare libero l'ambito del rio Vignetta.
La nuova viabilità di progetto dovrà attestarsi su via aurora e dovrà avere uno sviluppo lineare seguendo la curva di livello. L'intervento dovrà farsi carico di realizzare il percorso di impluvio come prescritto dal PTCP.
Tipologie edilizie ammesse sono quelle dei tipi A e B C.

12.7 Modalità di attuazione

P.U.O. esteso all'intera Re-Co
In alternativa PUO esteso almeno a comprendere una zona di c.v. ed una porzione contigua di Vp di almeno 5.530 mq (pari ad un terzo del Verde pubblico totale previsto per la Re Co 12
In caso di più PUO distinti, il PUO comprendente la c.v 3 dovrà farsi carico di realizzare anche il collegamento viario tra via Aurora e Via Immacolata.


Pp-80
c.v. 1
Vp-14
Pp-13
259 mq
c.v. 2
c.v. 3
Vp-15
Via Aurora
N
0 5 20 50 100
metri

Re-Co12

AMBITO DI COMPLETAMENTO	PIGNA ALTA	Re-Co	14.

14.1 Descrizione

Porzione del tessuto densamente edificato della "Pigna" di Andora ancora libera e suscettibile di moderate trasformazioni.

14.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ANI-MA, IS-MO-B, IS-MA	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

14.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di completare l'insediamento ormai saturo della Pigna sono consentiti moderati interventi in apposite zone di concentrazione volumetrica in modo da lasciate libere le aree più alte e pregiate dal punto di vista paesaggistico. Cfr. planimetria.

14.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	19.307
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,03
SA	Superficie Agibile	m2	579,2

Numero max. piani fuori terra			2 (1)
Altezza massima		m	7,50 (2)
Fronte massimo		m	12
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

1) per corpo di fabbrica
2) elevabile a 9,50 nel caso di tipologia in cui si ammette lo sfalsamento altimetrico

14.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp18	6.000	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp15	80	

14.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Cfr. Planimetria

Il progetto dovrà tener conto dell'assetto vegetazionale. Il numero degli alberi attualmente presenti sul sito dovrà essere mantenuto. Sono ammesse sostituzioni, riposizionamento e nuovi inserimenti di alberi.

I nuovi edifici dovranno essere immersi nel verde affinché la loro visibilità da lontano risulti ridotta al massimo

Tipologie edilizie ammesse: tipi A e B C.

14.7 Modalità di attuazione

P.C.C.esteso almeno ad una intera zona di concentrazione volumetrica o P.U.O. esteso all'intero ambito

Vp-18
6.000 mq
Pp-15
80 mq
strada San Giovanni-Rollo
via Delle Colline
N
0 5 20 50 100
metri

Re-Co14

AMBITO DI COMPLETAMENTO	VIA DEL POGGIO	Re-Co	15

15.1 Descrizione

Si tratta di un vasto territorio prevalentemente collinare gravitante su via del Poggio.
La parte a monte della via si presenta è quasi interamente coperta da vegetazione spontanea su terreno in origine sede di coltivi. L'area è attualmente in stato di abbandono e degrado.
La parte a valle è costituita da una fascia di territorio stretta tra il rilevato ferroviario e la strada.

15.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)
Insediativo	Cfr. Tav. B6	Non prevista
Vegetazionale	Cfr. Tav. B6	Non prevista
Geomorfologico	Cfr. Tav. B6	Non prevista

Vincoli
Cfr. Tav. B7

15.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Edificazione consentita a valle di Via del Poggio con destinazione residenziale con una quota pari al 30% di edilizia convenzionata e/o E.R.P., per una Sa complessiva pari a 4.500 mq ritenuta compatibile con la stretta fascia di suolo ospitante. Nelle aree a monte di via del Poggio dovranno essere reperiti gli standard a verde pubblico attrezzato.
Sono consentiti interventi di adeguamento degli edifici esistenti con ampliamento del 10% della Sa

15.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile (intera Re-Co)	m2	110.332
SA	Superficie Agibile	m2	4.500 (1)
(1) di cui 1350 mq per edilizia convenzionata e/o E.R.P.			

Numero max. piani fuori terra			3
Altezza massima		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

15.5 Standard urbanistici

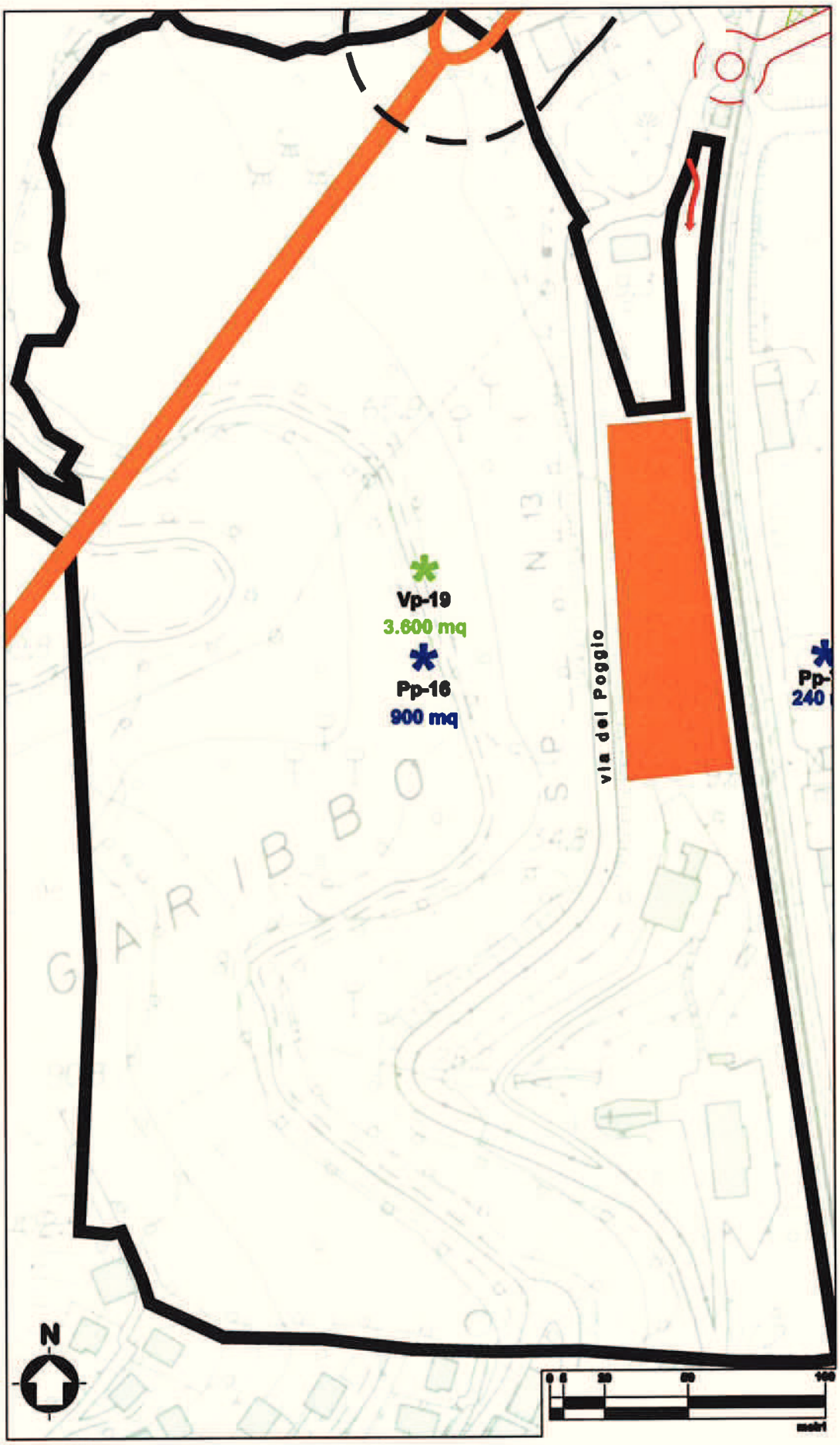
	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp19	3.600	La localizzazione delle aree per spazi pubblici attrezzati sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp16	900	La localizzazione delle aree per parcheggi sarà determinata in sede di P.U.O.

15.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologia B1, B3, B5, D2 per interventi residenziali
La progettazione dovrà tener conto della destinazione di percorso pubblico attrezzato che assumerà la attuale sede ferroviaria una volta dimessa. Non dovranno essere adottate soluzioni che pregiudichino l'accessibilità ai nuovi edifici dal percorso di cui sopra.

15.7 Modalità di attuazione

P.C.C. o PUO esteso all'intero ambito



Re-Co15

AMBITO DI COMPLETAMENTO	VECCHIA STRADA DELLA FERRAIA	Re-Co	16

16.1 Descrizione

L'ambito a monte della cosiddetta strada Mandamentale si presenta come una zona di filtro tra la piana a produzione agricola intensiva e la zona collinare gravitante attorno Villa Stampino. L'ambito, scarsamente edificato, assume una significativa importanza paesaggistica in quanto permette di cogliere la linea di contatto tra i rilievi e la piana e di apprezzare la vista della Villa.

16.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)
Insediativo	IS-MA	Da ISMA a IS-MO-B
Vegetazionale		Non prevista
Geomorfologico		Non prevista

Vincoli
Cfr. Tav. B7

16.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Obbiettivo della presente disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterato l'ambito, concentrando la nuova superficie utile nella estremità a valle.
La zona di concentrazione volumetrica è posta in prossimità dell'abitato di S. Giovanni ed in sinergia con gli interventi previsti nella vicina Re ERP2.

16.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	47.614
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,04
SA	Superficie Agibile	m2	1.905

Numero max. piani fuori terra			3
Altezza massima		m	10
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

16.5 Standard urbanistici

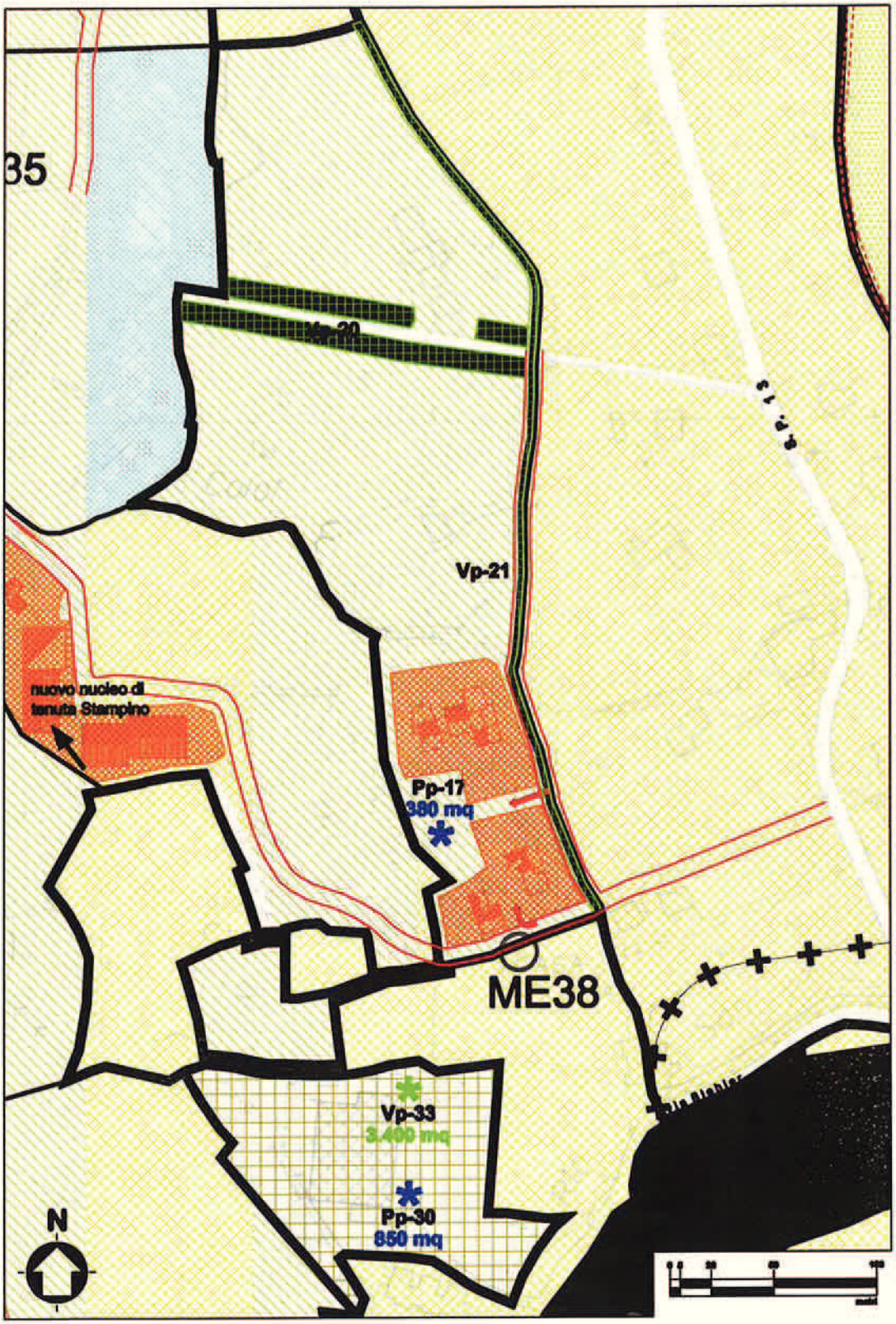
	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp20	2.800	Verde attrezzato in fregio alla strada per la tenuta Stampino
	Vp21	1.870	Sistemazione e allargamento della vecchia strada per Ferraia
Parcheggi pubblici	Pp17	380	La localizzazione delle aree per parcheggi sarà determinata in sede di P.U.O.

16.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'edificazione potrà essere di tipo aggregato o semi aggregato a formare un insediamento organizzato attorno ad un asse di progetto che potrebbe coincidere con la viabilità per raggiungere l'areale di nucleazione n23.1 previsto nell'ambito della tenuta Stampino (Re-Co23).
Come riferimento tipologico per il tessuto edilizio possono essere assunti i nuclei esistenti di Piazza e Lanfredi (NS-R 14 e NS-R15) posizionati anch'essi su un leggero rilevato alle pendici collinari.
La progettazione dovrà rapportarsi oltre che con il contesto attuale anche con le previsioni di progetto relative alla Re ERP2.
Particolare attenzione dovrà essere riservata alla presenza di percorsi e permanenze storiche che dovranno essere salvaguardate.
Tipologia edilizia ammessa: in prevalenza tipi A, tipi B (nelle forme aggregate) e sporadicamente tipi D, (D5 escluso) in modo da ottenere una certa varietà compositiva.
Lo schema insediativo dovrà fare riferimento in termini sia di tipologia che di assetto insediativo ai numerosi esempi di agglomerazione presenti nella piana agricola.

16.7 Modalità di attuazione

P.U.O. esteso all'intera Re-Co


35
Vp-21
nuovo nucleo di
tenuta Stampino
Pp-17
380 mq
ME38
Vp-33
3.400 mq
Pp-30
850 mq
N

Re-Co16

AMBITO DI COMPLETAMENTO	MOLINO PONENTE	Re-Co	17

17.1 Descrizione

Si tratta di una porzione di territorio ai piedi del nucleo di Domo alle spalle della nuova edificazione sorta nell'ambito di Molino Nuovo delimitata a monte dal tracciato della strada per Conna.

17.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)
Insediativo	IS-MO-B, NI-MA, ANI-MA	Da IS-MO-B a ID MA e da ANI-MA a ID-MA
Vegetazionale		Non prevista
Geomorfologico		Non prevista

Vincoli
Cfr. Tav. B7

17.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di completare le trasformazioni che hanno interessato il territorio compreso tra Molino e Domo ottenendo una fascia verde di cornice e salvaguardia paesistica (tra l'ambito di pianura e quello del promontorio su cui sorge il nucleo storico) che include in particolare la sistemazione del rio Domo, il recupero dell'antico percorso "strada mandamentale" ed importanti aree di parcheggio a servizio di Domo, si prevede una residua potenzialità edificatoria da concentrarsi su quattro zone di concentrazione volumetrica che interessano aree già servite da viabilità e localizzate in modo da non interferire con le visuali panoramiche verso il nucleo di Domo. In particolare la c.v.1 è destinata ad accogliere la superficie agibile trasferita dalla RU 16; nella c.v.4, sulla quale insiste già un magazzino agricolo, si prevede la possibilità di un ampliamento dello stesso in cambio della cessione di aree utili alla creazione di un parcheggio (pp 18). Le Cv2, Cv3 e sono destinate ad ospitare la restante potenzialità edificatoria dell'ambito.

17.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	28.829
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,05
SA	Superficie Agibile	m2	1441 (1)
(1) a cui vanno aggiunti 900 mq di SA in attuazione del trasferimento della Sa di cui alla scheda RU 16			

Numero max. piani fuori terra			2 + sottotetto abitabile
Altezza massima		m	8,5
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

17.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp22	1.295	Sistemazione del rio Domo creando la percorribilità degli argini ed un ponte pedonale di accesso all'Oratorio di S. Sebastiano
	Vp23	13.171	Dovrà essere ripristinato l'antico percorso per Domo
	Vp24	2.484	
Parcheggi pubblici	Pp18	966	Dovrà essere realizzata anche la porzione del Pp18 che ricade all'interno del perimetro dell'ambito Ns-R3 (Domo) Il parcheggio dovrà prevedere anche gli spazi per una nuova accessibilità veicolare e/o pedonale al nucleo di Domo
	Pp19	2.467	
	Pp20	600	La localizzazione del Parcheggio dovrà essere definita in sede di PUO, anche in luogo di parte del Vp 22 e/o del Vp 23, in modo da garantire adeguati spazi di sosta nei pressi dell'oratorio di S. Sebastiano

17.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

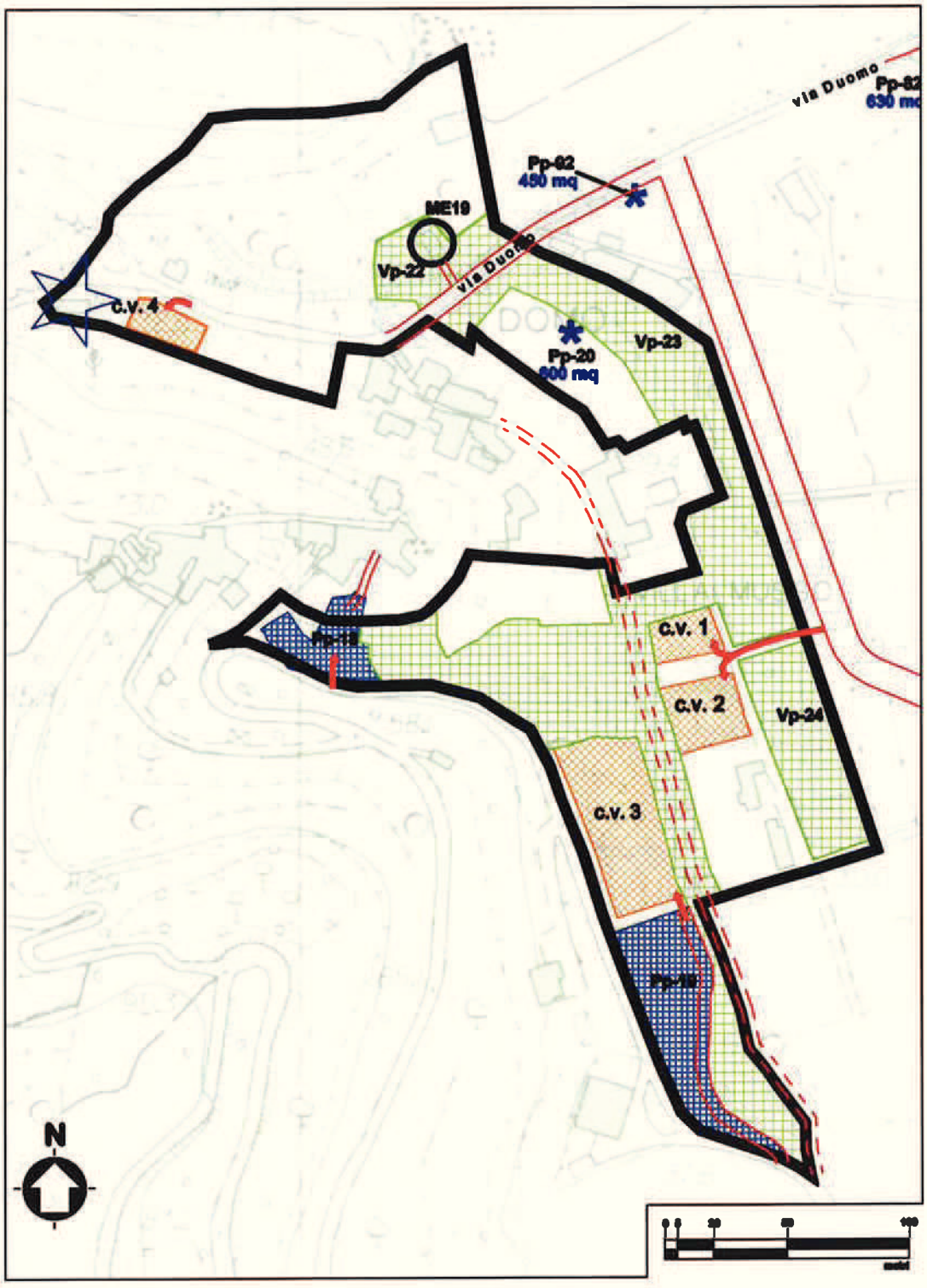
Tipologie ammesse: Tipi A, B1, B3, C, D1,D2.

17.7 Modalità di attuazione

PUO esteso ad almeno 15.000 mq purchè venga ricompresa almeno un a zona di Concentrazione volumetrica

All'interno della Cv1, che dovrà ricevere la superficie utile trasferita dalla RU 16, sarà possibile realizzare con Permesso di Costruire convenzionato una superficie massima pari a 600 mq di SA.

All'interno della Cv4, sarà possibile realizzare, con Permesso di Costruire Convenzionato, condizionato alla realizzazione e cessione del nuovo parcheggio pubblico denominato pp18, una superficie massima complessiva, anche in ampliamento del manufatto esistente, pari a 600 mq di SA


via Duomo
Pp-82
630 mq
Pp-82
450 mq
ME19
Vp-22
via Duomo
c.v. 4
Pp-20
600 mq
Vp-23
c.v. 1
c.v. 2
Vp-24
c.v. 3
N

Re-Co17

AMBITO DI COMPLETAMENTO	MOLINO SUD	Re-Co	18

18.1 Descrizione

Porzione residuale di territorio tra l'ambito agricolo di Pian Grande e quello residenziale saturo di recente formazione di Molino che ingloba l'area del Campo sportivo

18.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	NI-CO, IS-MO-B in parte IDMA in parte	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

18.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

L'ambito, per collocazione e caratteristiche, è idoneo ad ospitare servizi finalizzati al potenziamento dell'offerta attuale, in special modo legata alle attività sportive. In tale contesto la residenza assume un valore di semplice saturazione di una porosità e maggiore importanza assume la progettazione delle aree libere.
In particolare nell'area identificata con la sigla Vp 25 dovranno essere ricavati spazi attrezzati per attività sportivo-ricreative da integrarsi con la struttura del Campo da gioco esistente
Ai semplici fini attuativi sono previsti due sub ambiti a) e b) con altrettante zone di concentrazione volumetrica. La cv1 (sub ambito a) a destinazione residenziale per Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e Edilizia Convenzionata e/o agevolata; la cv2 (sub ambito b) a destinazione residenziale.

18.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re, Co	
	Lotto asservibile	m2	31346,00
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0.083
SA	Superficie Agibile	m2	2.600 (2)

(1) Ogni m2 di Lotto asservibile esprime indice edificatorio nelle proporzioni di cui alla nota 2
(2) di cui 1.400,00 mq a destinazione residenziale per ERP e Edilizia Convenzionata e/o agevolata e 1.200,00 mq a destinazione residenziale

			residenza	
Numero max. piani fuori terra			3 + sottotetto ab.	
Altezza massima		m	12,5	
Distanze	Strade principali	m	5	
	Strade secondarie	m	3	
	Confini	m	5	
	Fabbricati	m	10	

18.5 Standard urbanistici

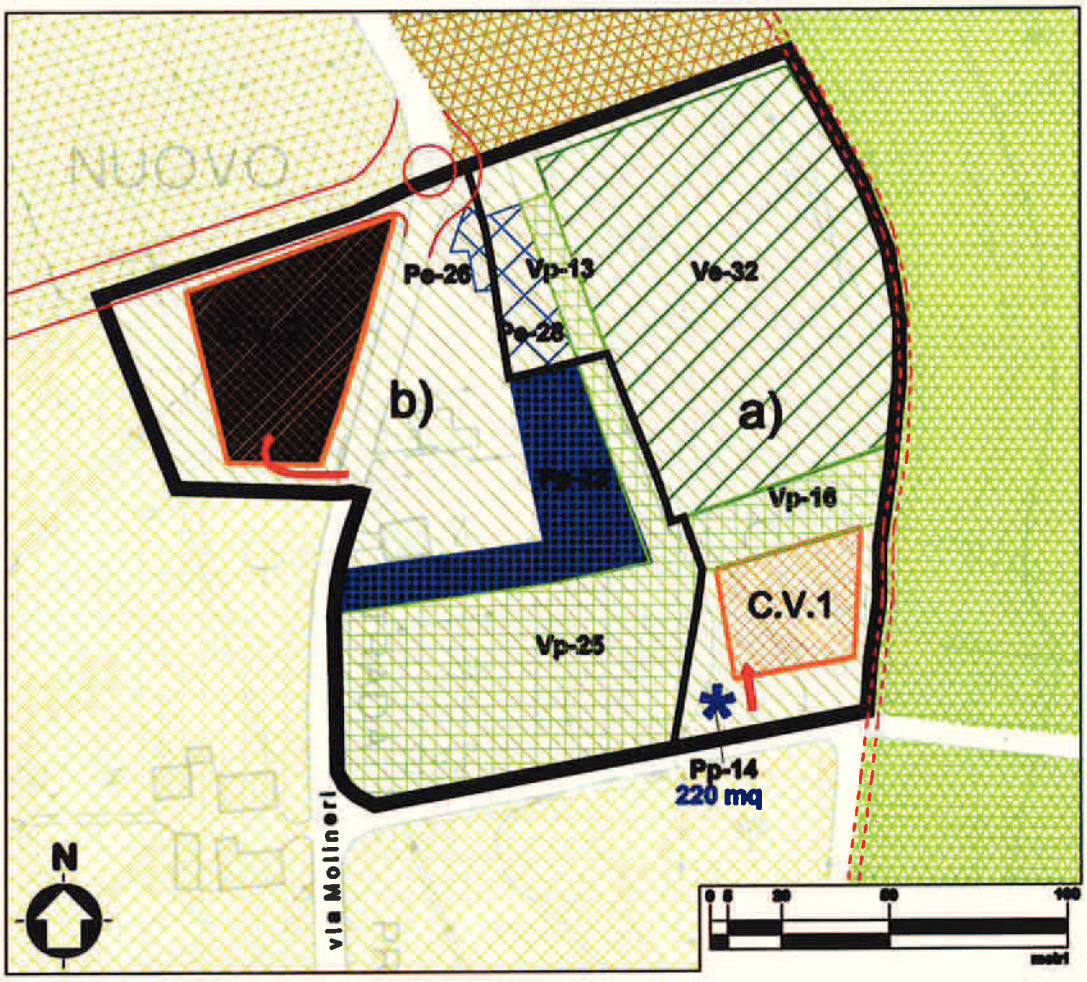
	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp25	5.782	
	Vp13	404	
	Vp16	1.050	
Parcheggi pubblici	Pp22	2.093	
	Pp14	220	

18.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Conformare la nuova edificazione in maniera coerente al regime insediativo di PTCP definendo tipologie e schemi di crescita insediativa coerenti con quelli propri del regime normativo di PTCP del quale il nuovo intervento deve costituire un consolidamento.

18.7 Modalità di attuazione

P.C.C. con progetto unitario esteso almeno ad un intero sub ambito


NUOVO
Pe-26
Vp-13
Pe-28
Ve-32
b)
a)
Vp-16
C.V.1
Vp-25
Pp-14
220 mq
via Molineri
N
0
20
50
100
metri

Re-Co18

AMBITO DI COMPLETAMENTO	S. BARTOLOMEO SOTTO SFERISTERIO	Re-Co	20

20.1 Descrizione

In località S. Bartolomeo in fregio alla viabilità provinciale di fronte alla chiesa si apre un'area parzialmente occupata da un edificio attualmente adibito ad attività di servizio e ricreative.

20.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-MO-B	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

20.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Si prevede la realizzazione di circa 724 mq di nuova superficie agibile a prezzo convenzionato (edilizia convenzionata e/o E.R.P.)

Contestualmente potranno trovare sede alcuni servizi legati all'insediamento diffuso di S. Bartolomeo, anche mediante interventi di adeguamento degli edifici esistenti con incremento della Spr pari al 10 % dell'esistente

20.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re, Sg	
	Lotto asservibile	m2	7.239,6
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,1
SA	Superficie Agibile	m2	724

Numero max. piani fuori terra			3
Altezza massima		m	9,5
Fronte massimo		m	5
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

20.5 Standard urbanistici

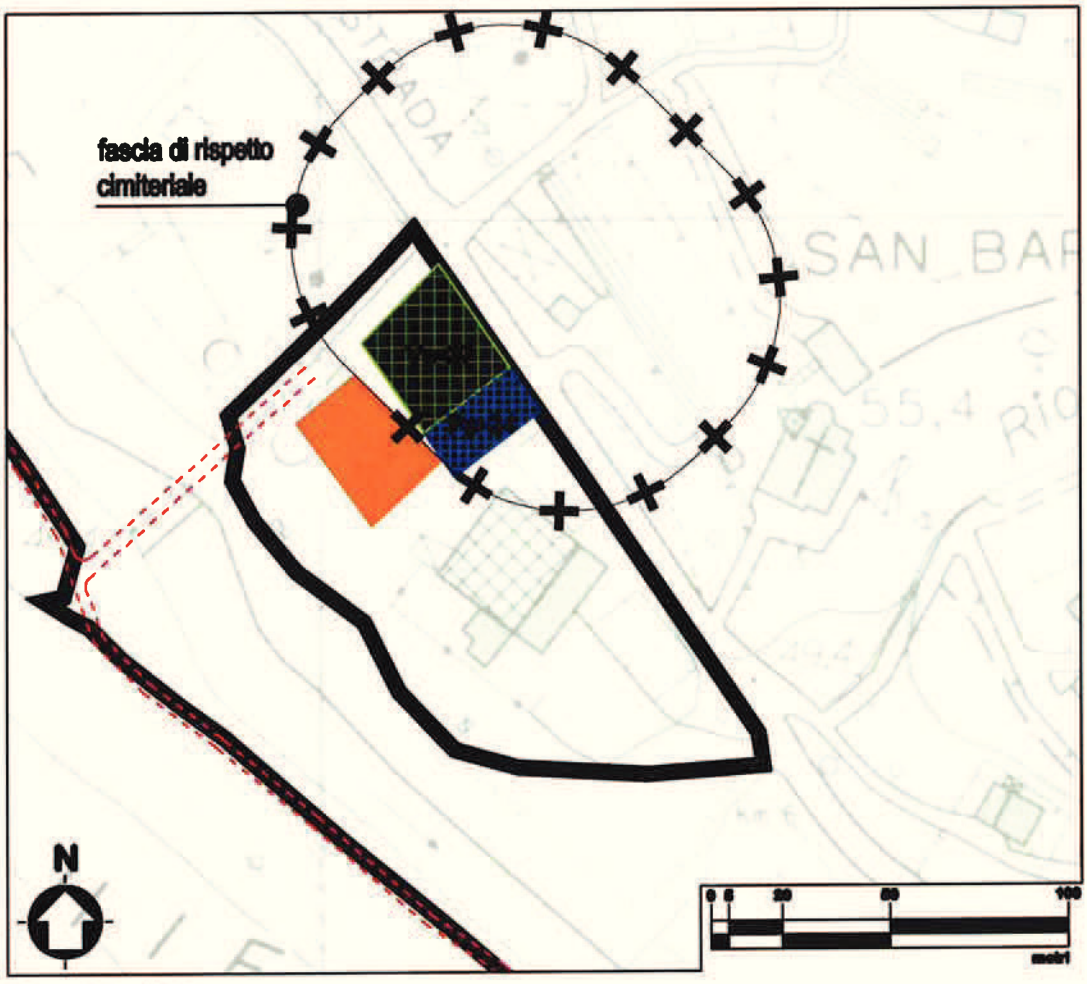
	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp27	m2	985	La progettazione delle aree libere dovrà essere compatibile con la previsione di P.U.C. di un ponte pedonale di collegamento tra il previsto percorso di argine in sponda destra e S. Bartolomeo
Parcheggi pubblici	Pp24	m2	450	

20.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologie: A8, B1, B3, B5, D

20.7 Modalità di attuazione

PUO esteso all'intero ambito



Re-Co20

AMBITO DI COMPLETAMENTO	V. SAN LUIGI	Re-Co	21

21.1 Descrizione

Ambito di completamento ai margini dell'edificato della zona satura Re-S7

21.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ID-MO-A	
	ANI-MA	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

21.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Possibilità di realizzare nuova Sa a destinazione d'uso residenziale. La zona di concentrazione volumetrica prevista ricade interamente in zona ID-MO-A del P.T.C.P. al di sotto della nuova viabilità di progetto prevista dal P.U.C. Il verde attrezzato ricade altresì in zona ANI-MA

21.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	11.220
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,04
SA	Superficie Agibile	m2	449,00

Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,5
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

21.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp28	4.580	Verde attrezzato in relazione al sovrastante percorso storico di S. Damiano
Parcheggi pubblici	Pp25	180	La localizzazione delle aree per parcheggi sarà determinata in sede di P.U.O.

21.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'intervento dovrà farsi carico di risanare il bosco esistente sostituendo le essenze pericolanti e introducendone di nuove. Il numero degli alberi attualmente presenti sul sito dovrà essere mantenuto.
I nuovi edifici dovranno essere immersi nel verde affinché la loro visibilità da lontano risulti ridotta al massimo.
Tipologie edilizie ammesse sono quelle dei tipi A e B C.

21.7 Modalità di attuazione

P.C.C. con lotto minimo non inferiore a 5000,00 mq.

Re-Co21

AMBITO DI COMPLETAMENTO	VIA MEZZACQUA	Re-Co	22

22.1 Descrizione

L'ambito interessa una pozione di territorio sul versante destro orografico del rio Mezz'acqua caratterizzato dalla permanenza sistemazioni agrarie (fasce) abbandonate, appena sopra l'insediamento diffuso che prende il nome dal rio.

22.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ANI-MA, ID-MO-A	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. tav. B6

22.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Il nuovo intervento prevede la realizzazione di nuova Sa al fine di valorizzare la zona di Mezzacqua proseguendo il processo di riqualificazione insediativo ed ambientale in atto, migliorandone la fruizione pubblica anche in considerazione dell'importanza storico-affettiva che il sito riveste per gli abitanti della zona.
L'attuazione dell'intervento è subordinata all'approvazione di una variante al PTCP che estenda il perimetro della ID-MO-A sino a ricomprendere la zona di c.v., come indicato nella tavola B6.

22.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	7.940
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,06
SA	Superficie Agibile	m2	300 (1)

(1) limite di edificabilità massima realizzabile all'interno dell'ambito.

Numero max. piani fuori terra			2 (1)
Altezza massima		m	7,50 (2)
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

(1) per corpo di fabbrica
(2) elevabile a 9,50 nel caso di tipologia in cui si ammette lo sfalsamento altimetrico

22.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
	Vp89	240	Verde pubblico attrezzato la cui localizzazione dovrà essere determinata in sede di P.C.C.
Parcheggi pubblici	Pp26	60	La localizzazione dei parcheggi pubblici dovrà essere determinata in sede di P.C.C.

22.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

L'edificazione potrà essere di tipo aggregato all'altezza del tornante.
Particolare attenzione dovrà essere riservata alla presenza di percorsi e permanenze storiche che dovranno essere salvaguardate. L'attuale assetto del terreno sistemato a fasce dovrà essere mantenuto

.

La zona di concentrazione volumetrica deve essere posizionata a margine della viabilità esistente e del suo prolungamento lungo la stessa curva di livello al fine di evitare la realizzazione di tornanti finalizzati a superare il dislivello tra imposta degli edifici residenziali e punto di connessione con la viabilità esistente."

22.7 Modalità di attuazione

PC.C. con lotto minimo non inferiore a 3000,00 mq

Re-Co22

AMBITO DI COMPLETAMENTO	TENUTA STAMPINO	Re-Co	23

23.1 Descrizione

La tenuta Stampino, la Villa, l'insieme dei manufatti pertinenziali e delle sistemazioni del terreno agricolo e boschivo costituiscono un unicum territoriale di importanza storica e di estremo valore culturale. La villa, di origine tardo settecentesca, è un manufatto di pregio architettonico con elementi costruttivi e decorativi ancora ben conservati. Gli spazi esterni denunciano l'originaria attività agricola e di allevamento cui la villa presiedeva. La rete di acquedotti originari è ancora visibile ed in parte attiva con ben sedici vasche ed invasi artificiali. La varietà vegetazionale è significativa per varietà e qualità così come l'ambiente faunistico. La rete dei percorsi interni alla tenuta ha uno sviluppo di circa 25 Km.

23.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ANI-CE, ANI-TR.NI, ANI-MA, IS-MA, IS-MO-B	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

23.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Al fine di realizzare il recupero del complesso architettonico e di tutta la sistemazione paesaggistico-ambientale che lo circonda, per valorizzare un ampia porzione di territorio collinare trasformandolo in parco urbano con ingresso a pagamento (da gravare di servitù di uso pubblico da definire in sede di convenzione attuativa del P.U.O.), per ottenere un incremento dell'offerta turistico ricettiva e della dotazione di servizi di interesse pubblico si prevede la possibilità di attuare una serie articolata di interventi riconducibili ad un disegno unitario.

L'intervento si articola nei seguenti sub-ambiti:

23.3.1 Sub-ambito del parco attrezzato (sup. terr. 1.030.637 mq.) da destinarsi a Parco Urbano per almeno 1.000.000 mq, identificato in planimetria dalla lettera **"a"** in cui sono consentite attività all'aria aperta (maneggio, trekking, attrezzature per attività sportiva e ricreativa e campi da gioco) ed in cui potranno trovare collocazione superfici per attività connesse con l'uso ricreativo didattico e la gestione del parco (destinazione d'uso Sg) (stalle, centro informazioni, centro accoglienza bambini/anziani) per un massimo di 1.200 mq di Spr (v. cv 1 e 2) e un rifugio turistico per una SA massima di 500 mq.(v. cv 3 e 4)

23.3.2 Sub-ambito della villa storica, (85.502 mq) identificato in planimetria dalla lettera **"b"** che ricomprende la Villa Stampino e le sue pertinenze (SA stimata circa 2.400 mq) per il quale si prevede il riuso per conversione ad albergo. Si consente, a tal fine, la ricomposizione volumetrica dei manufatti esistenti (magazzini, stalle alloggi di servizio) con incremento del 25% delle superfici esistenti, pari a 600 mq. (v. cv 5)

23.3.3 Sub-ambito artigianale, (29.083 mq) identificato in planimetria dalla lettera **"c"** nel quale si prevede la realizzazione di manufatti connessi con l'attività produttiva agricola da mantenersi nel sub-ambito stesso per una superficie massima di 2000 mq (v. cv 6).

23.3.4 Sub-ambito turistico ricettivo, (55.854 mq) identificato in planimetria dalla lettera **"d"**, da destinarsi a villaggio turistico con una ricettività di circa 35 bungalows con superficie agibile massima di 1.575 mq (v. cv 9) e di circa 85 piazzole, comprensivi di servizi con superficie agibile pari a mq. 600 in cv. 7 e 250 mq. come servizi igienici in zona anima (v. cv 8).

23.3.5 Sub-ambito residenziale/turistico-ricettivo, (34.132 mq) identificato in planimetria dalla lettera **"e"** nel quale si prevedono 7.100 mq di SA per nuove costruzioni a destinazione R.T.A. e/o residenziale di cui almeno 1.000 mq di SA per edilizia convenzionata e/o E.R.P.. Tale sub-ambito coincide con l'area di uno S.U.A. approvato e non ancora attuato che dovrà necessariamente essere adeguato per conformarsi alle previsioni complessive della presente scheda.

23.3.6 Sub-ambito residenziale, (85.178 mq) identificato in planimetria dalla lettera **"f"** in cui si prevede la realizzazione di un nucleo residenziale per una SA massima di 3.500 mq. (v. cv 11).

23.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Sg, Re, Tr, Pr	
	Lotto asservibile	m2	1.320.386
SA	Superficie Agibile Sg	m2	1.200
SA	Superficie Agibile Re	m2	10.600 (1)
SA	Superficie Agibile Tr	m2	5.925 di cui: 3.000 struttura alberghiera (2400 recupero + 600 n.c.) 500 rifugio 2425 per villaggio turistico (850 per servizi e 1574 per bungalow)
SA	Superficie Agibile Pr	m2	2.000
(1) quantità nel caso in cui tutta la superficie di cui al precedente punto 23.3.5 venga realizzata a destinazione d'uso residenziale			

			Cv1	Cv2	Cv3	Cv4	Cv5	Cv6	Cv7	Cv8	Cv9	Cv10	Cv11
Numero max. piani fuori terra			1	1	2	1	3	1	2	1	1	4	3
Altezza massima		m	3,5	4,5	7,5	5	8	9	7	3,5	3,5	11,50	8,00
Fronte massimo		m	da definire in sede di P.U.O.										
Distanze	Strade principali	m	5										
	Strade secondarie	m	3										
	Confini	m	5										
	Fabbricati	m	10										

23.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 30	13.122	
Parcheggi pubblici	Pp 27	6.862	*
Istruzione	Ip 1	27.000	Aree e strutture da destinarsi specificatamente per la "didattica sul campo", in materia ambientale, naturalistica ed agricola.
* Le quantità di standard che l'intervento dovrà fornire sono da intendersi come quantità minima . La localizzazione degli standard dovrà essere valutata in sede di P.U.O. , oltre alla realizzazione del parco urbano in sub-ambito a).			

23.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Per quanto riguarda il sub ambito "a" dovranno essere rispettati gli elementi di interesse storico diffusi sul territorio (caselle, selciati storici ecc.) o paesaggistico e vegetazionale.

Per quanto riguarda il sub ambito "b" il progetto di ricomposizione volumetrica dei manufatti di servizio esistenti dovrà essere valutato in relazione alla presenza della Villa stessa nei confronti della quale dovrà assumere piena compatibilità architettonica e funzionale.

Per quanto riguarda il sub ambito "c" per le nuove costruzioni di manufatti produttivi previsti, dovrà essere valutata la compatibilità architettonica con la Villa come per il sub-ambito precedente. I volumi agricolo-produttivi dovranno avere dimensioni e tipologie congruenti con la funzione di produzione e sponsorizzazione dei prodotti dell' azienda agricola a cui sono destinati e dovranno essere coerenti con il contesto rurale circostante.

Per quanto riguarda il sub ambito "e" l'intervento previsto dallo S.U.A. approvato, dovrà modificarsi anche dal punto di vista architettonico adottando una tipologia edilizia più coerente con il contesto. Tale tipologia è quella dei tipi rurali (A) od in linea (B) da utilizzarsi nella loro forma aggregata di nucleo o tipo a blocco (D). L'insediamento dovrà assumere i caratteri dell'insediamento sparso per nuclei in analogia a quanto avviene sul versante est della Valle del Merula.Il progetto di intervento dovrà dimostrare la sostenibilità ambientale e paesaggistica sotto il profilo della qualità architettonica e tipologica degli elementi nonchè del rispetto del regime insediativo del P.T.C.P..

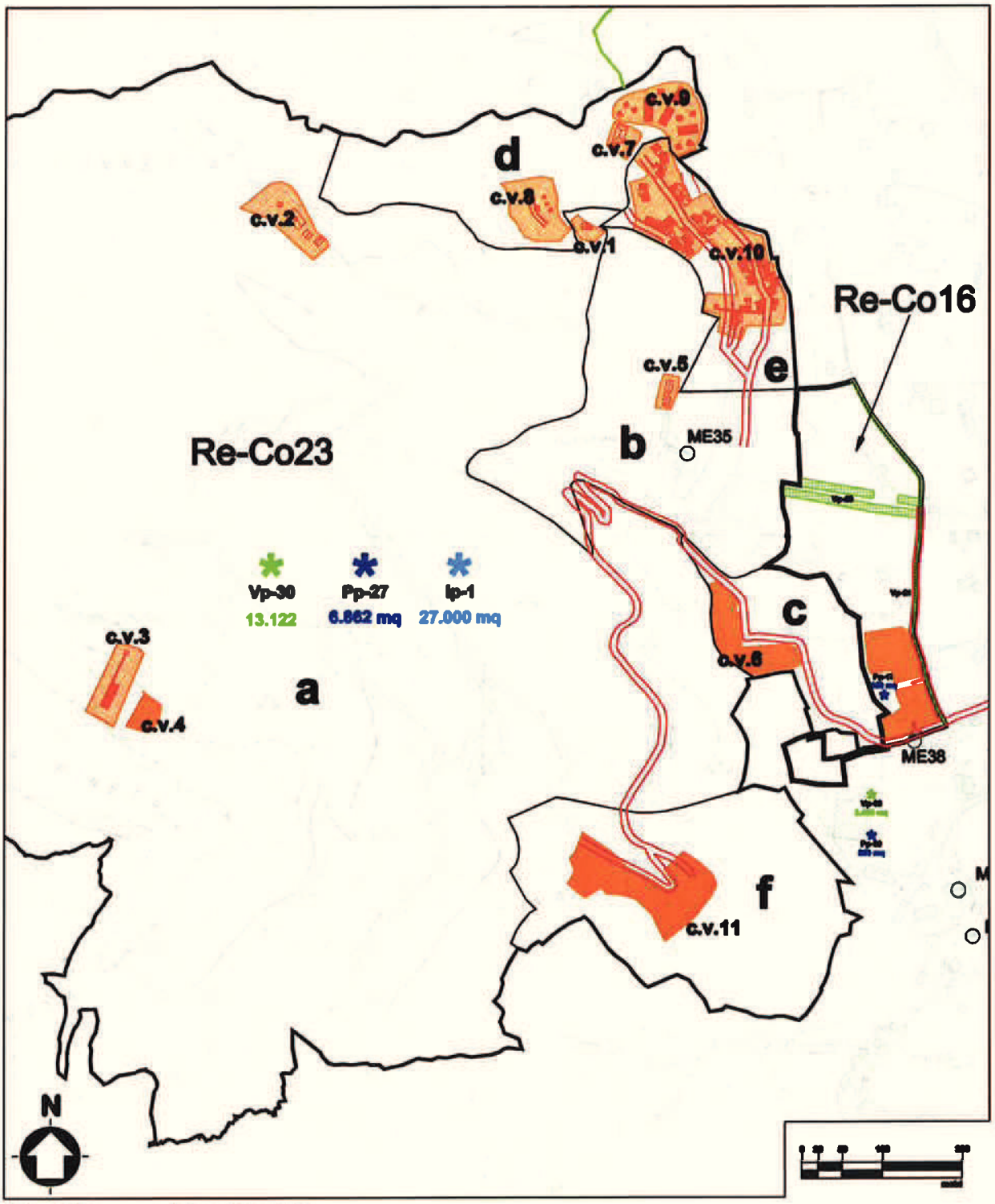
Per quanto riguarda il sub ambito "f", il nucleo di cui si prevede la costruzione dovrà assumere come riferimento il modello insediativo del nucleo esistente di Domo adottando tipologie edilizie proprie dell'edificazione a nucleo (Tipi A e B). La localizzazione dell'intervento è indicata dall'areale riportato in cartografia ed identificato dalla sigla N23-1

La viabilità di accesso al nuovo nucleo residenziale è riportata sulla cartografia di piano.

L'attuazione del sub ambito "f" e del sub-ambito "d" è subordinata alla variante al livello locale del PTCP come indicato nella tavola B6 ed alle seguenti ulteriori prescrizioni per il sub ambito d): relativamente al campeggio in zona ANIMA si precisa che in tale sub ambito non potrà essere prevista un' accessibilità veicolare se non per mezzi di sicurezza e servizio, l'

ospitabilità dovrà essere soddisfatta solo attraverso l' utilizzo di tende smontabili, senza possibilità quindi di applicare la percentuale di promiscuità prevista dalla legge regionale , e con individuazione delle piazzole nelle parti di territorio che non necessitino di rimodellazione dei suoli o di alterazioni della vegetazione arborea esistente. I volumi previsti nel piano con funzione a servizi dovranno pertanto essere previsti nella parte a quota inferiore classificata IS-MA, in comune con la struttura a villaggio turistico. Analogamente da rilocalizzare sono gli spazi a parcheggio, sia quelli pertinenziali alle strutture turistiche che la quota di parcheggi pubblici, specificando se nell' ambito (o in alternativa in quale altra localizzazione) sono previsti anche quote di parcheggi pubblici da riservare ai fruitori del parco urbano e delle attività in esso previste
Inoltre qualora siano previste sistemazioni a raso o in struttura dovranno essere rispettati i seguenti parametri inseriti nelle Norme Puntuali
Per quanto riguarda il villaggio turistico si provvede ad integrare la scheda normativa introducendo nel punto 23.6 " indicazione tipologico progettuali di Livello Puntuale" il seguente paragrafo : " I bungalows dovranno avere dimensioni minime ed altezza media pari a 2.7 m, realizzati in materiale leggero quale il legno, con coperture in rame o inerbite e con la massima attenzione all' applicazione di tecnologie volte al risparmio energetico. La SA indicata dal piano dovrà in ragione del carattere particolare delle strutture in progetto essere assunta quale valore massimo.

23.7Modalità di attuazione
P.U.O di approvazione regionale attuabile per comparti funzionali da definire in sede di convenzione attuativa.
I margini di flessibilità dovranno essere definiti in sede di P.U.O.



Re-Co16, Re-Co23. **Insieme delle aree di concentrazione volumetrica.**

AMBITO DI COMPLETAMENTO	POGLIANO	Re-Co	24

24.1 Descrizione

Area agricola residuale estesa sulle due sponde del torrente Merula gravitante sull'area della "rotonda dell'autostrada", naturale porta di accesso in auto alla città ed alla campagna. Per posizione questa fascia di territorio assume il ruolo naturale di filtro tra i due ambienti che qui si compenetrano.
La presenza di due ponti di collegamento, di cui uno di interessante valore paesaggistico, rappresenta una interessante occasione di valorizzazione dell'ambito.

24.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativi	IS-MO-B	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

24.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Il Piano si pone l'obbiettivo di guidare la richiesta di fruizione residenziale di aree che per la vicinanza alle infrastrutture e per il permanere di un impianto di tipo agricolo risultano idonee all'evoluzione verso un insediamento di carattere diffuso.
Gli interventi dovranno farsi carico di individuare aree a verde e parcheggi finalizzati a rafforzare il valore nodale della rotonda di accesso all'autostrada. Inoltre dovrà prevedersi una maggiore fruibilità dei percorsi arginali anche al fine di agevolare la raggiungibilità del ponte storico.

In particolare nel sub-ambito a) dovrà essere previsto:
l'allargamento della via di Piangrande in modo da farle assumere una sezione costante;
la dotazione di un adeguato marciapiede alberato in continuità con la zona a verde Vp81;
la realizzazione di un parcheggio per autobus.

Nel sub ambito b) dovrà essere previsto:
la sistemazione del tracciato viario carrabile lungo argine;
la realizzazione di un controviale pedonale lato torrente;
la realizzazione di un'area a verde attrezzato

24.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	24.397
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,13
SA	Superficie Agibile Re	m2	3.172

Numero max. piani fuori terra			2 + sottotetto ab.
Altezza massima		m	8,5
Fronte massimo		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	2
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

24.5 Standard urbanistici

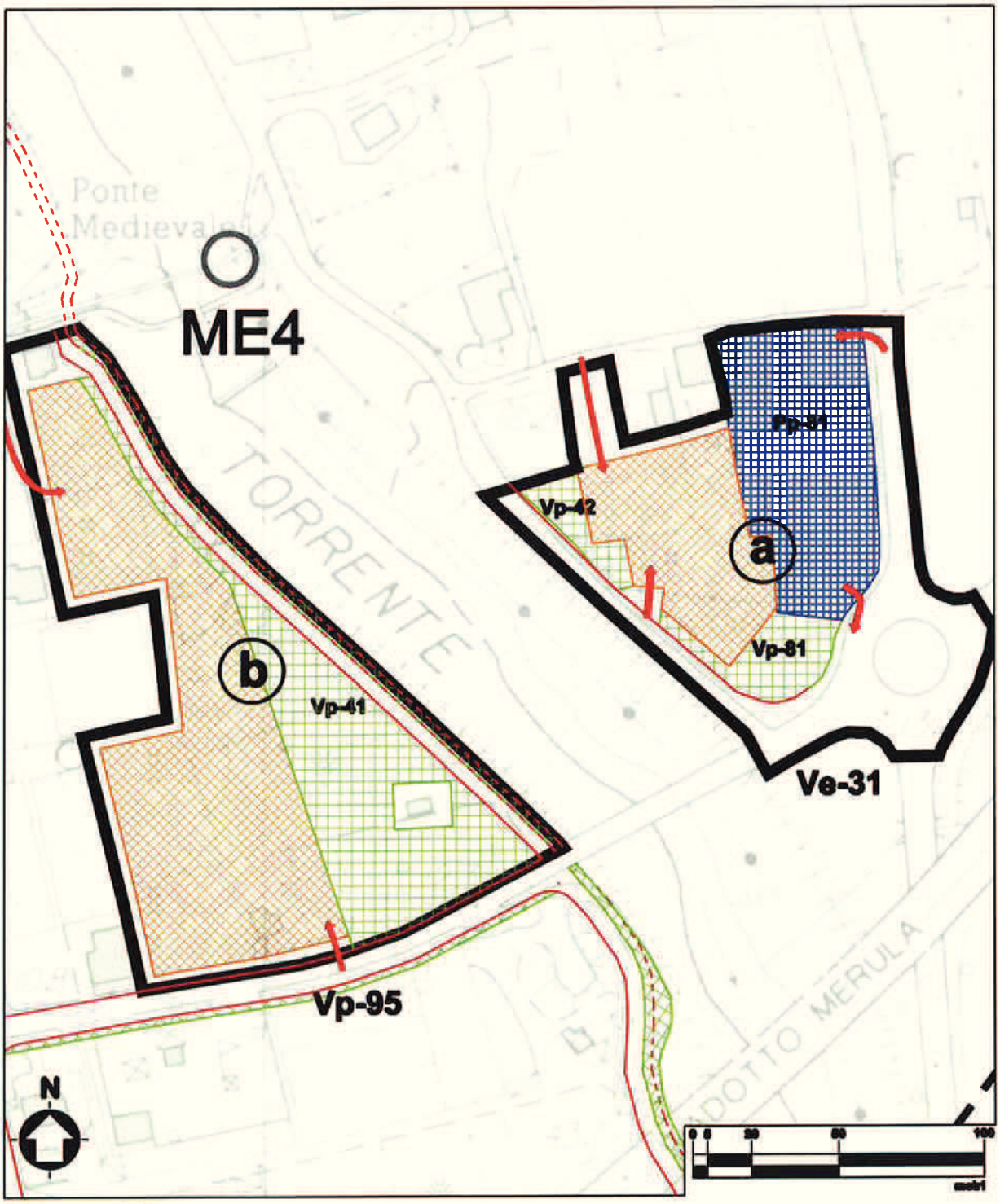
	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp41; Vp42; Vp81	5957; 548; 985	La continuità degli spazi verdi dovrà consentire una circolazione pedonale ad anello tra i due ponti in ambito dedicato, separato dalla mobilità veicolare L'intervento dovrà prevedere l'allargamento della strada arginale in sponda sinistra (cfr. 24.3)
Parcheggi pubblici	Pp81	4.433	Il parcheggio dovrà essere idoneo alla sosta di mezzi di grandi dimensioni, autobus, camion. Gli accessi/uscite dovranno essere studiati in modo da non compromettere la viabilità esistente.

24.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologie ammesse: D1, D2, D4

24.7 Modalità di attuazione

P.U.O esteso all'intera zona o in alternativa PUO esteso a ricomprendere almeno un sub ambito completo di spazi pubblici


Ponte
Medievale
ME4
TORRENTE
Vp-42
a
Vp-81
Ve-31
b
Vp-41
Vp-95
N
0 5 20 50 100
metri

Re-Co24

AMBITO DI COMPLETAMENTO	STRADA PER CONNA	Re-ERP	1

1.1 Descrizione

Area attualmente occupata da un manufatto produttivo

1.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-MO-B	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

1.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Si prevede la demolizione e la ricostruzione dei manufatti esistenti

Almeno il 70 % della SA dovrà essere convenzionato ed attuato da soggetti istituzionalmente operanti nel campo dell'edilizia residenziale pubblica. La parte residua di SA potrà essere realizzata come edilizia residenziale da collocare sul libero mercato

1.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	5.965,0
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,4
SA	Superficie Agibile	m2	2.386 (1)

(1) comprensiva delle SA in edifici esistenti da demolire e ricostruire da verificare al momento della richiesta del titolo abilitativo

Numero max. piani fuori terra			3
Altezza massima		m	10,5
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

1.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp32	1.900	I quantitativi indicati si riferiscono agli standard minimi che l'intervento dovrà conseguire. La loro localizzazione dovrà essere determinata in sede di progetto
Parcheggi pubblici	Pp29	475	

1.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologie edilizie ammesse: B, D

In sede di progettazione deve essere evitata la riproposizione di modelli e di tipologie incongruenti quali quelle realizzate nelle aree contermini, definendo altezza e sviluppo dei fronti adeguati al contesto nel quale si collocano.

1.7 Modalità di attuazione

P.C.C. corredato da Studio Organico di Insieme (S.O.I.)

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CARTIERA	Re-ERP	2

2.1 Descrizione

Area occupata da manufatti produttivi

2.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-MO-B	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. tav. B7

2.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Si prevede la demolizione e la ricostruzione dei manufatti esistenti.
Almeno il 70 % della Su dovrà essere convenzionato ed attuato da soggetti istituzionalmente operanti nel campo dell'edilizia residenziale pubblica. La parte residua di SA potrà essere realizzata come edilizia residenziale da collocare sul libero mercato.

2.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica			
	Lotto asservibile	m2	12.678
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,334
SA	Superficie Agibile	m2	4.234
(1) comprensiva delle SA in edifici esistenti da demolire e ricostruire			

Numero max. piani fuori terra			3
Altezza massima		m	7,50
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

2.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp33	3.400	I quantitativi indicati si riferiscono agli standard minimi che l'intervento dovrà conseguire. La loro localizzazione dovrà essere determinata in sede di progetto
Parcheggi pubblici	Pp30	850	

2.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

La modalità insediativa potrà essere di tipo aggregato o sparso
Tipologia edilizia ammessa: in prevalenza tipi A, tipi B (nelle forme aggregate) e sporadicamente tipi D, (D5 escluso) in modo da ottenere una certa varietà compositiva.
La progettazione dovrà tener conto degli esiti della Re-Co 16

2.7 Modalità di attuazione

P.U.O.

AMBITO DI COMPLETAMENTO	VERSANTE METTA	Re-ERP	3

3.1 Descrizione

Versante di Metta caratterizzato dalla presenza di terrazzamenti sottoutilizzati

3.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli

3.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

L'ambito appare idoneo per la localizzazione di nuove costruzioni di edilizia convenzionata
L'edilizia residenziale dovrà essere attuata nella misura minima del 70% della SA complessiva da A.R.T.E. o Cooperative di abitazione per interventi di Edilizia Convenzionata e/o Agevolata e per la parte residua anche da operatori privati convenzionati

3.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	27.507
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,1
SA	Superficie Agibile	m2	2.750

Numero max. piani fuori terra			2 (1)
Altezza massima		m	7,50
		m	
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

(1) per corpo di fabbrica
(2)

3.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp34	2.200	I quantitativi indicati si riferiscono agli standard minimi che l'intervento dovrà conseguire. La loro localizzazione dovrà essere determinata in sede di progetto
Parcheggi pubblici	Pp31	550	

3.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Gli edifici dovranno rispettare l'andamento delle curve di livello e adattarsi al pendio esistente ricercando il miglior rapporto con la linea del terreno originario.
L'intervento dovrà costituire un accrescimento del nucleo di Metta sul versante sud della strada di crinale. Pertanto su tale lato non dovrà essere rispettato il limite di inedificabilità di 60 mt. Intorno al perimetro del nucleo.
Tipologie edilizie ammesse sono quelle dei tipi A e B C.
Le nuove volumetrie dovranno tenere conto del rapporto con il nucleo preesistente al fine di non compromettere la visibilità dell'insediamento storico, eventualmente riducendo le volumetrie previste ove necessario per il rispetto di tale rapporto.

3.7 Modalità di attuazione

P.U.O.

AMBITO DI COMPLETAMENTO	RIO MOLTEDO	Re-ERP	4

4.1 Descrizione

L'ambito è localizzato alla confluenza tra il rio Moltedo ed il Merula. In corrispondenza di questo importante nodo orografico, sulle aree pianeggiati in fregio al rio si riscontra una certa presenza edilizia che è suscettibile di un ulteriore lieve incremento

4.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	Cfr. Tav. B6	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

4.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

E' ammessa una nuova superficie utile da localizzarsi nella prevista zona di concentrazione volumetrica con contestuale realizzazione di servizi in fregio all'argine del torrente. Le nuove residenze saranno esclusivamente per Edilizia residenziale pubblica

4.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Re	
	Lotto asservibile	m2	11.318,0
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,1
SA	Superficie Agibile	m2	1.132

Numero max. piani fuori terra			2 + sottotetto ab.
Altezza massima		m	9
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

4.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp26	6.648	Nel contesto della sistemazione delle aree in fregio al Merula dovrà esser prevista la realizzazione di un tratto di viabilità di argine riprendendo il sedime attuale.
Parcheggi pubblici	Pp23	450	

4.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Tipologia: D.

4.7 Modalità di attuazione

P.C.C. o P.U.O. esteso all'intero ambito

ERP 4

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CAPO MELE	Tr-Co	1

1.1 Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.

1.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-MO-B, IS-MA	
Vegetazionale	COL-IDS, BCT-MO-BAT	
Geomorfologico	MO-B, MO-A	

Vincoli
Cfr. tav. B7

1.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Nell'ambito Tr-Co è prevista la realizzazione di strutture turistico-ricettive del tipo R.T.A. , a gestione unitaria caratterizzata dalla centralizzazione dei principali servizi in funzione delle unità ricettive dislocate anche in più stabili secondo i requisiti di cui all'art. 3 L.R. n°11/82 e s.m.i..

L'ammissibilità del tetto volumetrico previsto dovrà essere verificata in sede di PUO con riserva di addivenire ad una ulteriore riduzione laddove il progetto non persegua un esito paesisticamente accettabile in relazione alla delicatezza del sito.

A tal fine si ritiene necessario che tale PUO ai sensi dell'art. 69 della LR 36/1997 venga sottoposto all'approvazione regionale, analogamente a quello della sottostante zona Tr-Co2, anche al fine di garantire un controllo complessivo di tale area prospiciente la costa, per giungere alla migliore definizione progettuale possibile.

1.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Tr	
	Lotto asservibile	m2	35.006
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,1
SA	Superficie Agibile	m2	3.500

Numero max. piani fuori terra			3
Altezza massima		m	9,5
Fronte massimo		m	12
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

1.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	Note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp76	954	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp76	954	

1.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

La localizzazione delle unità abitative è prevista, in linea di massima, lungo la viabilità esistente ed a completamento del tessuto urbano circostante. Nella parte a monte è ammessa l'apertura di una strada di servizio con larghezza massima di m. 4,50, al fine di poter raggiungere i posti auto pertinenziali di ciascuna unità abitativa. La dislocazione delle nuove volumetrie è finalizzata alla salvaguardia della sottostante fascia di vegetazione che giunge sino all'Aurelia.

In coerenza con le caratteristiche del tessuto urbano circostante si prevede una tipologia insediativa di tipo "diffuso", con edifici singoli o in forma binata. In posizione baricentrica dovrà essere localizzata la volumetria per i servizi collettivi.

Nelle aree destinate a verde privato della zona Tr-Co1 è possibile realizzare infrastrutture ed attrezzature sportive connesse alla funzione della ricettività turistica quali piscina, campi da tennis etc. con i relativi servizi igienici e tecnologici.

1.7 Modalità di attuazione

P.U.O. esteso all'intera zona Tr-Co1.

La modifica della destinazione d'uso urbanistica comporta variante al P.U.C.

Tr-Co1

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CAPO MELE PORTO	S.U.A. Ad. 8 ZONA Tr-Co Variante Capo Mele	2

2.1 Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.
Per questo ambito è già stato adottato uno S.U.A. in data 09/11/06 delb. C.C. n° 56.

2.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-MO-B,IS-MA	
Vegetazionale	COL-IDS, BCT-MO-BAT	
Geomorfologico	MO-B, MO-A	

Vincoli
Cfr. tav. B7

2.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

La zona TR-IP, all'interno dell'ambito portuale, ricomprende aree già destinate a servizi connessi al porto. Le opere previste consistono nel completamento del banchinamento (in corso di ultimazione) e nella realizzazione di alcune importanti infrastrutture (Capitaneria di Porto, Uffici amministrativi, associazioni per la nautica, mercato del pesce, spazi commerciali, ecc.) ed altre di carattere turistico-ricettivo (un albergo tradizionale di circa 50-60 camere con piscina ed un eventuale residence di circa 15 unità per la zona di concentrazione CV1.; L'albergo (1) ed il residence saranno realizzati interamente sulle nuove aree che si renderanno disponibili a seguito del completamento della nuova banchina e, per contenere l'impatto visivo, dovranno svilupparsi in lunghezza ed essere contenuto in altezza, eventualmente gradonato per seguire il profilo della via Aurelia. Il punto più alto dell'estradosso del solaio di copertura non dovrà superare di m. 1.00 la corrispondente quota della retrostante strada statale (cfr. allegato alla presente scheda, schema 1). I servizi connessi all'attività portuale dovranno essere collocati all'interno di una zona di "concentrazione dei servizi". In tale zona, nel volume sottostante una piastra posta a livello dell'Aurelia (adibita a parcheggio, svago, sosta), potranno trovare collocazione le associazioni per la nautica (3), i magazzini (4), gli spazi commerciali (5) e gli uffici (6). Le localizzazioni individuate non sono vincolanti; esse potranno essere modificate in sede di progettazione definitiva. Una pensilina per il mercato del pesce (7) e la torre di controllo di accesso al porto (8) potranno invece essere collocati lungo il molo di sottoflutto, come indicato.
Si prescrive altresì che l'uso delle volumetrie dell'intera zona Tr-Co2 debba escludere funzioni ricettive extralberghiere. Inoltre è da evidenziare la necessità di definire anche le eventuali opere di difesa aggiuntive e gli effetti sul litorale nell'area a levante del Porto come peraltro evidenziato dal PTC della costa. Come già indicato nella scheda Tr-Co1 appare dunque necessario, anche in relazione alle indicazioni del PTCP della Costa, che il relativo SUA sia sottoposto ad approvazione regionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 69 della LR 36/1997.

2.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica			
	Lotto asservibile	m2	35.824
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,21
SA	Superficie Agibile	m2	7.523

Numero max. piani fuori terra			Vedi punto 2.3
Altezza massima		m	Verdi punto 2.3
Fronte massimo		m	Verdi punto 2.3
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

2.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp77	2.052	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp77	2.052	

2.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Cfr. punto 2.3

2.7 Modalità di attuazione

P.U.O. esteso all'intera zona Tr-Co2.

Vp-02
Pp-02
C.V.2
C.V.1
Vp-77
Pp-77
zona di
concentrazione dei
servizi
1
2
3
4
5
6
7
8
N

Tr-Co2

AMBITO DI COMPLETAMENTO	CAPO MELE IMPIANTI SPORTIVI	Tr-Co	3

3.1 Descrizione

Ambito di completamento - come individuato nella "*Variante Parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'ambito di Capo Mele*" approvata con D.P.G.R. n. 58 del 16.04.2004 - che Il P.U.C. recepisce integralmente cosi come modificato ed integrato al seguito del voto del CTR n. 121 del 13-01 e 20-01-2004.

3.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-MA	
Vegetazionale	BCT-MO-BAT	
Geomorfologico	MO-A	

Vincoli
Cfr. tav. B7

3.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Attualmente, sull'area dell'ambito Tr-Co3, è già localizzato un centro sportivo composto da quattro campi da tennis, uno da calcetto ed una piscina. Al centro dell'area sistemata a verde, esiste una club-house con reception, bar, spogliatoi e servizi igienici. Complessivamente, i volumi di servizio sono inadeguati alle necessità attuali.

Si prevede in quest'area la realizzazione di una nuova R.T.A. (residenza turistico alberghiera secondo i requisiti di cui all'art. 3 L.R. n. 11/82 e s.m.i.). I nuovi edifici dovranno essere posizionati in modo tale da rendere minimo lo sviluppo delle vie di accesso. A tal fine dovrà essere sfruttata l'armatura infrastrutturale esistente, ed evitato l'attraversamento dell'area con nuove strade. Le nuove costruzioni dovranno altresì rispettare la vegetazione esistente. A tal proposito sono possibili anche interventi di ricollocazione di alberi ad alto fusto purchè nel rispetto dei corretti criteri di posizionamento.

E' consentito il completamento del centro sportivo mediante l'adeguamento funzionale e l'ampliamento della club-house esistente al fine di poter accogliere i servizi collettivi necessari. Conseguentemente, dovrà essere aumentata la dotazione di parcheggi pubblici interni all'area. A servizio delle attività sportive sono inoltre realizzabili locali interrati o seminterrati che potranno essere collocati anche all'esterno della zona di concentrazione volumetrica.

La volumetria a destinazione d'uso R.T.A. unitamente a quella di ampliamento dei servizi esistenti dovrà essere contenuta nella quantità massima di 840 mq. e con altezza non superiore a 2 piani fuori terra. Comunque la quota alberghiera dovrà essere funzionale al potenziamento delle strutture sportive esistenti.

3.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Tr	
	Lotto asservibile	m2	19.800
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,042
SA	Superficie Agibile	m2	832

Numero max. piani fuori terra			3
Altezza massima		m	9,5
Fronte massimo		m	12
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

3.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp78	227	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.U.O.
Parcheggi pubblici	Pp38	1.023	

3.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Sotto il profilo della tipologia edilizia i nuovi edifici non potranno superare i due piani fuori terra, oltre ad un eventuale piano interrato o seminterrato per i box pertinenziali; le nuove volumetrie dovranno essere correttamente inserite nella morfologia del terreno in modo da limitare i movimenti di terra.

3.7 Modalità di attuazione

P.U.O. esteso all'intera zona Tr-Co3.

In sede di P.U.O., e per motivate esigenze di carattere ambientale (minori sbancamenti, minori sviluppi stradali, etc...) è possibile estendere verso l'alto la zona di concetrazione volumetrica senza che ciò costituisca variante allo S.U.G..

Vp-71
729 mq
Pp-71
118 mq
Vp-78
227 mq
Vp-55
992 mq
Pp-55
160 mq
N
0
5
20
50
100
metri

Tr-Co3

AMBITO DI COMPLETAMENTO	S. BARTOLOMEO TERRAPIENO	Tr-Co	5

5.1 Descrizione

Area a confine con l'insediamento diffuso di S. Bartolomeo interessata da episodi di degrado

5.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	ISMO-B	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfg. Tav. B7

5.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Anche al fine di recuperare un terrapieno esistente che costituisce elemento di degrado ambientale ad usi ricreativi a vantaggio dell'ambito urbano di S. Bartolomeo e per dotare detto ambito di una struttura turistico ricettiva caratterizzata da un marcato legame con l'ambiente naturale circostante, si prevede un intervento di nuova edificazione , a destinazione d'uso turistico ricettiva (R.T.A.), che conduca ad una riqualificazione estesa all'intero ambito.
Almeno il 70% della nuova SA realizzabile dovrà avere destinazione d'uso turistico ricettiva. Una quota massima di SA pari al 30% della SA nuova realizzabile potrà avere destinazione residenziale.
Le nuove edificazioni dovranno ricadere all'interno delle apposite zone di concentrazione volumetrica (cfr. planimetria allegata)
Fatte salve le zone di concentrazione volumetrica, le aree a standard e per attrezzature agricolo-sportive a cielo aperto dovranno essere localizzate in sede di PUO. Sono ammesse strutture a servizio delle attività collegate alla R.T.A. (maneggio, impianti sportivi all'aria aperta, ecc.) come magazzini, stalle, servizi igienici ecc., per una superficie praticabile massima complessiva di 600 mq. da localizzarsi anche al di fuori delle zone di concentrazione volumetrica, in relazione alle esigenze funzionali, in sede di P.U.O.

5.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Tr	
	Lotto asservibile	m2	22.226
I.U.I.	Indice Utilizzazione Insediativa	m2/ m2	0,07
SA	Superficie Agibile	m2	1.556 (1)
(1) di cui il 70% R.T.A. ed il 30% residenziale			

Numero max. piani fuori terra			2 (1)
Altezza massima		m	7,50 (2)
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10
(1) per corpo di fabbrica (2) elevabile a 9,50 nel caso di tipologia in cui si ammette lo sfalsamento altimetrico			

5.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp31	10.210	Il posizionamento più idoneo delle aree a standard urbanistici dovrà essere determinato in sede di PUO. Queste potranno ricadere anche all'interno delle aree di c.v.
Parcheggi pubblici	Pp28	1.000	

Gli Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Vp 31) dovranno essere realizzati e gestiti dal soggetto attuatore e gravati da servitù di uso pubblico secondo le modalità da definirsi in sede di convenzione attuativa.

5.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Gli edifici dovranno rispettare l'andamento delle curve di livello e adattarsi al pendio esistente ricercando il miglior rapporto con la linea del terreno originario. Tipologie edilizie ammesse sono quelle dei tipi A e B C.
Il nuovo complesso turistico dovrà interessare le aree corrispondenti alla zona di radura prive quindi di copertura arborea nonché svolgere una funzione di tutela e presidio dell' intero territorio interessato (sistemazione terreno, raccolta e drenaggio acque, rifacimento e manutenzione muri ...)"

5.7 Modalità di attuazione

PUO esteso all'intero ambito Obbligo di S.O.I. (Studio organico di insieme)

Tr-Co5

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE	PIAN DI BASOLE	PrCo	7

1.1 Descrizione

Un'area pianeggiante in sponda destra del Torrente Merula stretta tra la collina ed il letto del torrente stesso. Non insediata e non utilizzata a fini agricoli per la cattiva esposizione e la scarsa idoneità del suolo per la eccessiva vicinanza del torrente. L'area attualmente presenta un'ampia viabilità di argine che costeggia interamente l'ambito e si collega con il ponte esistente a monte e con la viabilità per Loc. Moltedo, priva di asfalto dotata di sottoservizi.

1.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-MO-B ed IS-MA (parte)	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

1.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Il sub ambito dovrà consentire la realizzazione di manufatti produttivi secondo i parametri urbanistici riportati al punto seguente, ma al contempo garantire il rispetto di specifici valori paesaggistici, il reperimento di standard urbanistici, e la dotazione di sufficienti requisiti funzionali.

In particolare dovrà essere rispettato l'assetto viario rappresentato nella planimetria allegata costituito da una viabilità descritta al punto 1.6

Le nuove costruzioni dovranno essere collocate all'interno della zona di concentrazione volumetrica secondo le indicazioni planivolumetriche indicate al successivo punto 1.6

Le funzioni prevalenti ammissibili riguardano strutture produttive per piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali (esclusa la grande distribuzione), depositi funzionali all'attività svolta ecc. È inoltre possibile ricavare superfici residenziali da destinare ad alloggio per il custode o il conduttore dell'azienda nella misura massima di 100 mq. di SA per ogni azienda con almeno 900 mq. di SA.

1.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Pr	
	Superficie sub ambito	m2	78.018
	Lotto minimo	m2	3.000
R C	Rapporto di copertura	m2/ m2	0,30
SA	Superficie Agibile residenziale (alloggio custode o conduttore azienda)	m2	100 per ogni azienda con almeno 900 mq di SA

(1) All'esterno dei manufatti produttivi è possibile ricavare tettoie per lo stoccaggio dei materiali in misura non superiore al 25% della S C, fermo restando il rapporto di copertura massimo

Parametri dimensionali per singolo edificio produttivo			
Numero max. piani fuori terra			1 (1)
Altezza massima		m	10
Distanze	Strade principali	m	10
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

(1) Possibile soppalco interno max 50% SA
(2) Fino ad una distanza di 10 m dal ciglio della strada non è possibile edificare nuove costruzioni

1.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp19	5.100	Il servizio Vp 19 si riferisce alla realizzazione del viale alberato lungo l'argine e comprende gli spazi dei marciapiedi, della pista ciclabile e dei filari di alberi. La sede della strada veicolare è esclusa dal calcolo della superficie del Vp19. La corretta collocazione dei parcheggi pubblici dovrà essere determinata in sede di permesso di costruire convenzionato. In ogni caso questi dovranno essere distribuiti in modo da essere accessibili da tutto il percorso pubblico. Oltre ai citati standard urbanistici sono a carico dell'intervento tutti gli interventi sulla viabilità indicati nella planimetria allegata.
Parcheggi pubblici	Pp21	5.990	

1.6 Indicazioni tipologico progettuali

Al fine di mitigare l'impatto costituito dall'insediamento produttivo dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni

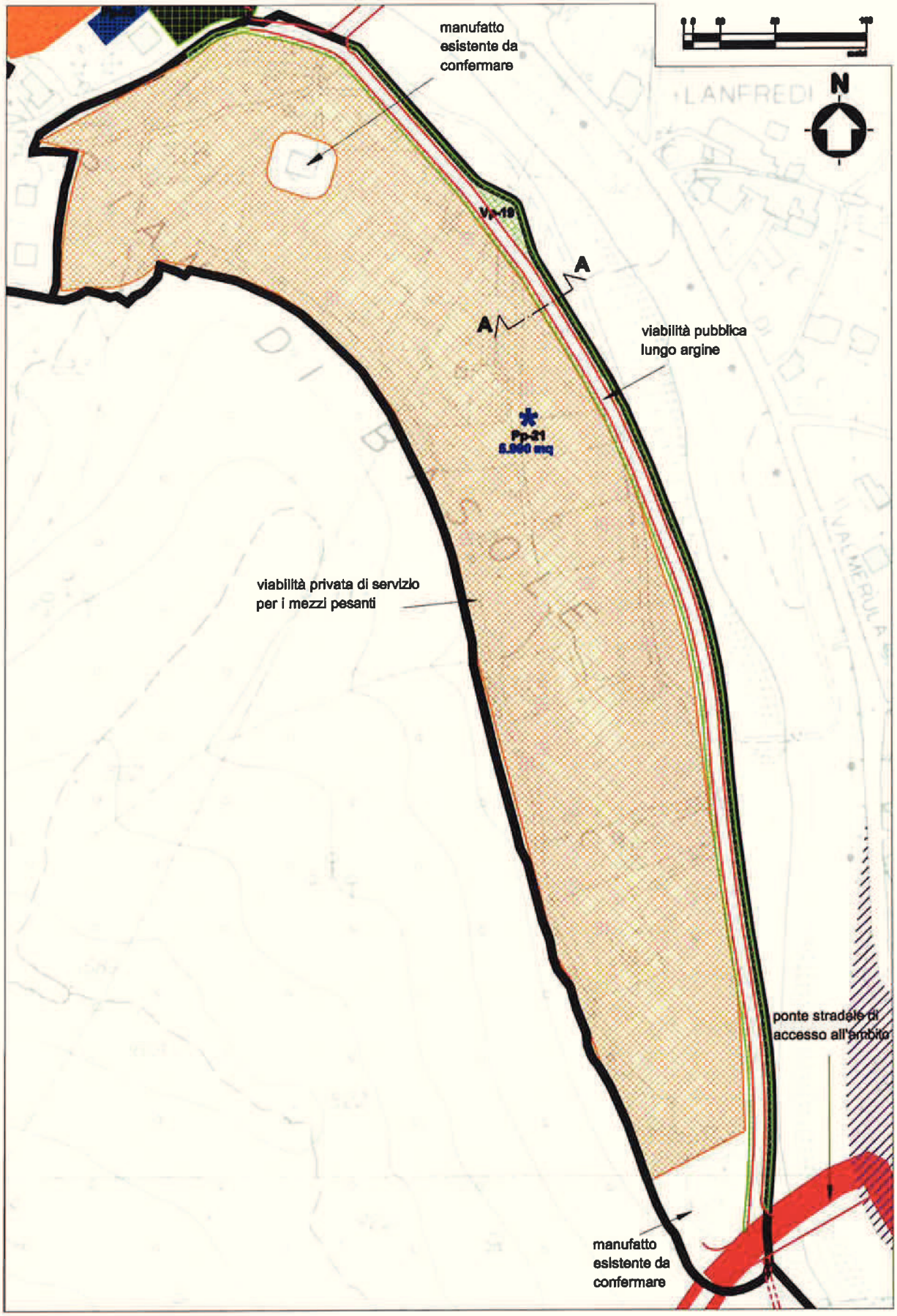
Posizionamento planimetrico degli edifici:
Il lato più lungo degli edifici dovrà disporsi perpendicolarmente al percorso di margine fluviale.

Caratteri formali
Sono ammesse coperture a falde o piane, con linea di displuvio perpendicolare alla linea d'argine.
Viste le notevoli dimensioni delle superfici coperte e dei fronti, la scelta dei materiali dei prospetti e delle coperture dovrà essere preceduta da un apposito studio cromatico e di impatto visivo da sottoporre a specifica approvazione dell'ufficio SUAP.

Viabilità, connessioni e spazi esterni
I tracciati viari dovranno rispettare i seguenti requisiti:
- Strada di argine
marciapiede lungo argine larghezza minima 1,50 m; pista ciclabile contigua larghezza minima 2,50 m; sede per messa a dimora alberi larghezza minima 1,00 m; sede stradale larghezza minima 7.50 m; sede parcheggi pubblici 2,50 m,; marciapiede interno lato spazi produttivi larghezza minima 1,50 m, sede per messa a dimora alberi larghezza minima 1,00 m
- Nuovo ponte di principale accesso all'area (Aurelia bis)
Dovrà prevedere oltre ad una adeguata sezione stradale anche marciapiedi a norma e pista ciclabile. La soluzione progettuale dovrà tener conto delle eventuali sinergie con il previsto tracciato dell'aurelia bis e non dovrà in alcun modo precludere la realizzabilità di tale opera ma se possibile integrarsi con essa.
- Adeguamento ponte esistente a monte dell'intervento
Dovrà prevedere una nuova corsia con marciapiede in affiancamento con progettazione che riqualifichi il manufatto esistente.
Tutti gli accessi viari all'ambito lato spazi produttivi dovranno garantire con opportuni sistemi di attraversamento a raso od in quota la continuità del percorso pedonale

1.7 Modalità di attuazione

subordinata alla presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato


manufatto
esistente da
confermare
Vp-19
A
A
viabilità pubblica
lungo argine
Pp-21
6.000 mq
viabilità privata di servizio
per i mezzi pesanti
ponte stradale di
accesso all'ambito
manufatto
esistente da
confermare
N
LANFREDI

PrCo7

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE	NUOVA STAZIONE	DTR	2

2.1 Descrizione

Il distretto ricomprende una vasta area gravitante attorno al sito ove sta sorgendo la nuova stazione ferroviaria.
Il sito è fortemente condizionato dalla presenza di attraversamenti infrastrutturali di rilevanza sovracomunale (autostrada e ferrovia) che incidono profondamente sul territorio.
A monte del nuovo tracciato ferroviario, la presenza del viadotto autostradale ed in particolare degli imponenti piloni di sostegno ha di fatto impedito il permanere della funzione agricola che è stata nel tempo spontaneamente sostituita da quella dell'artigianato e delle piccole e medie attività produttive favorita anche dalla presenza di ampi spazi liberi, ben serviti dalla viabilità e sufficientemente lontani dal centro abitato.
A valle della nuova ferrovia, tra il vecchio tracciato e le ultime propaggini della "città costruita" una vasta porzione di territorio oggetto di un piano particolareggiato di recente approvazione, consente ancora margini di trasformazione nella direzione del necessario ambito di servizio urbano proprio degli spazi immediatamente connessi con i flussi di passeggeri e merci.

2.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativo	IS-TR-TU; IS-MO-B	
Vegetazionale		
Geomorfologico		

Vincoli
Cfr. Tav. B7

2.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

Gli esisti urbanistici che si intendono conseguire con il DTR in oggetto possono essere sintetizzati come segue:

1) Assicurare una piena integrazione del progetto della nuova stazione ferroviaria (cfr. planimetria lett. b) con le aree al contorno con particolare riferimento alle permanenze che il PUC intende valorizzare (vecchio tracciato ferroviario SI-U) e con la pianificazione attuativa di recente approvazione (S.U.A. per le aree antistanti il nuovo tracciato ferroviario, cfr. planimetria lett. a).
2) Guidare l'organizzazione degli spazi a monte e a valle del nuovo tracciato ferroviario, indicando le destinazioni d'uso compatibili, gli assetti viari, le aree a verde e i percorsi pedonali. In particolare dovrà essere realizzato un percorso perimetrale alberato sia carrabile che pedonale dell'intero Distretto senza soluzione di continuità.

A tal fine per una più agevole lettura ed attuazione del DTR medesimo, questo è stato suddiviso in quattro sub-distretti, per ciascuno dei quali vengono di seguito indicati gli interventi ammissibili.

Sub-distretto a)

Coincide con le aree oggetto di uno S.U.A. approvato con voto provinciale n. 616 del 19.05.2006 e rappresentato nella cartografia di Piano con la sigla "SUA App. 5 n.a." dove "n.a." sta per non attuato. Tale S.U.A. prevede la realizzazione di una serie di edifici nella parte più a sud (cfr. planimetria tratto grigio non campito), in corrispondenza dell'edificio del Municipio (in planimetria indicato con la sigla ICe-14) e l'individuazione di alcune aree a verde pubblico e a parcheggio pubblico nelle parti più a nord in adiacenza con il nuovo tracciato ferroviario.
In particolare lo S.U.A. prevede circa 5.553 mq di nuova SA a destinazione d'uso residenziale, circa 1.702 mq di Sa per edilizia residenziale convenzionata e 1.227 mq di SA per destinazione d'uso turistico ricettiva. A fronte di tali nuove superfici utili vengono cedute al comune o gravate di servitù di uso pubblico le aree a parcheggio, indicate per convenzione come esistenti, con le sigle Pe18 (2.250 mq), Pe128 (2.050 mq), Pe129 (1.950 mq) e le aree a verde pubblico attrezzato, indicate per convenzione come esistenti, con le sigle Ve3 (6.050 mq) e Ve6 (980 mq).
All'interno dello S.U.A. è prevista la nuova viabilità pubblica a servizio della nuova stazione e di collegamento con la viabilità esistente per mezzo di una rotatoria.
Il DTR conferma in toto le previsioni dello S.U.A. su indicato ma introduce alcune ulteriori indicazioni.
In primo luogo dovrà essere mantenuto il vecchio rilevato ferroviario (ad oggi ancora pienamente in esercizio) che una volta dimesso dovrà essere riutilizzato come percorso pedonale pubblico attrezzato che eventualmente preveda l'uso di sistemi di mobilità pubblica automatizzati leggeri e non invasivi, né dal punto di vista paesaggistico né da quello dell'inquinamento acustico ed atmosferico (cfr. art. 17.1 N. di Conformità). Tale percorso dovrà costituire il principale asse pubblico di collegamento della nuova stazione con il centro cittadino ed il mare e, in un'ottica più a lungo termine anche con il centro della vicina Laigueglia. Poiché il piano del ferro della Nuova Stazione si troverà ad una quota assai elevata rispetto al piano di campagna circostante, il rilevato esistente del vecchio tracciato potrà infatti svolgere una naturale funzione di raccordo tra le due quote trovandosi già ad una quota intermedia. Inoltre costituirà, paesaggisticamente un elemento architettonico utile a mitigare, rendendolo graduale, l'impatto del forte salto di quota (circa 6 mt) creato dal nuovo rilevato ferroviario.
In secondo luogo le aree antistanti i vecchio rilevato indicate in planimetria con le sigle Vp91 e Vp73 dovranno essere dedicate a parcheggio e giardino pubblico al fine di consentire il necessario filtro tra la funzione di interscambio ferro – gomma svolta dalla stazione ferroviaria e le attività di connettivo urbano al contorno. Le aree di sosta dovranno essere differenziate tra quelle di sosta breve, inserite in un contesto di verde pubblico attrezzato con funzione di qualificazione dell'immagine urbana, e quelle di sosta prolungata per i fruitori dei servizi ferroviari e autostradali. Le aree per la sosta

prolungata potranno eventualmente essere ricavate anche all'interno del sub-distretto "c" sfruttando un sottopasso carrabile. La progettazione delle aree verdi a giardino e a parcheggio antistanti la nuova stazione dovrà essere integrata con le previsioni progettuali contenute nello Strumento Urbanistico Attuativo approvato (Ve3, Ve6) al fine di conseguire un assetto coerente ed unitario degli spazi pubblici.
Infine, dovrà essere previsto un percorso pedonale e carrabile in sedi distinte, alberato, lungo l'argine destro del Merula che connetta le aree verdi previste dallo S.U.A (Ve3, Ve6) con il vecchio rilevato e con le aree a monte dello stesso.
Anche i parcheggi previsti dallo S.U.A Pe128 e Pe129 dovranno essere alberati e garantire al loro interno un collegamento pedonale tra vecchia sede ferroviaria e argine desto del Merula.

Sub-distretto b)
Coincide con il rilevato della nuova ferrovia e comprende le aree dei binari (in planimetria delimitate dalle linee color arancio) e le aree di pertinenza a monte e a valle.
Le aree a valle sono quelle sulle quali dovrà sorgere la nuova stazione ferroviaria. E' indispensabile che la progettazione della stessa sia pienamente coordinata ed integrata con la progettazione delle aree Vp73 e Vp91, coordinando le esigenze funzionali con quelle architettoniche e di assetto urbanistico. In particolare l'edificio della stazione nuova dovrà mettere in relazione quote operative diverse. La quota dei binari con quella del vecchio rilevato convertito ad usi pedonali, con quella dei veicoli civili e si servizio. Dovrà in ogni caso essere evitato con soluzioni architettoniche adeguate il possibile "effetto diga" che il rilevato ferroviario a quota +6 rispetto al piano di campagna potrebbe creare. All'interno degli spazi destinati alla nuova stazione ferroviaria potranno essere ricavati esercizi commerciali e attività artigianali di servizio alla persona.
Le aree a monte saranno caratterizzate da un ripido terrapieno che dovrà necessariamente essere sistemato a verde ed alberato .
A levante, in prossimità del torrente dovrà essere garantita quella fascia verde e di rispetto per consentire la continuità del percorso pedonale e carrabile in sedi distinte, alberato, lungo l'argine destro del Merula già visto nel sub-distretto "a"
Dovrà inoltre essere realizzata adeguata viabilità di attraversamento (cfr. planimetria allegata) sia carrabile che pedonale in sottopasso sia per garantire la continuità della viabilità comunale sia lungo l'argine in sponda destra del torrente Merula, al fine di garantire la attuazione della previsione di Piano in merito alla realizzazione di un percorso verde continuo, di valenza paesaggistica, in fregio al torrente.

Sub-distretti c) e d)
Si tratta di ambiti in cui sono già presenti attività produttive di tipo artigianale, piccolo industriale, commerciale, organizzate in modo occasionale su residuali percorsi agricoli.
La presenza, in uno spazio relativamente ristretto, sia degli imponenti piloni di sostegno del viadotto autostradale sia del massiccio terrapieno della nuova ferrovia rende impossibile un approccio "urbano" da nord alla ferrovia stessa.
Non essendo quindi possibile avvicinarsi e fruire della ferrovia da monte, il DTR prevede il permanere in queste aree di funzioni periferiche "sfruttandone" la implicita funzione di filtro. Un opportuno disegno della viabilità e l'uso di viali alberati lungo l'intero perimetro delle aree industriali consente di isolare e quasi nascondere, rispetto al contesto urbano, i piloni autostradali ed il terrapieno ferroviario, imponendo anche a chi proviene da nord un accesso alla nuova ferrovia esclusivamente da sud.
In particolare il sub-distretto **"c"** interessato dai piloni di sostegno del viadotto autostradale si prevede una razionalizzazione della viabilità esistente;) sono consentiti solo ampliamenti dei manufatti esistenti con un incremento massimo della SA pari al 10% e per i restanti parametri urbanistici si dovrà fare riferimento alla tabella di cui all'art. 10.1 delle Norme di Conformità. E' anche possibile che queste aree vengano utilizzate per eventuali necessità di parcheggio di lungo periodo a servizio della ferrovia (cfr. Sub-distretto "a"). Opportune convenzioni attuative legate ai singoli interventi ammessi dovranno garantire l'ottenimento delle aree a verde pubblico attrezzato Vp92, Vp93, Vp94 necessarie sia per la continuità del percorso lungo argine Merula (Vp94) sia per mitigare l'impatto del rilevato ferroviario verso ovest (Vp92 e 93).
Per quanto riguarda il sub-distretto "d" sono invece possibili più radicali trasformazioni che consentano al contempo la razionalizzazione della viabilità di impianto e l'allargamento della viabilità perimetrale di accesso all'area. Si prevede la possibilità di realizzare strutture produttive per piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali compresa la grande distribuzione, depositi funzionali all'attività svolta, impianti di distribuzione carburante, ecc. Anche per questo sub-distetto si prevede la realizzazione di una fascia verde al contorno costituita da un viale alberato (Vp94 e Vp95)

2.4 Parametri urbanistici e dimensionali

Per il DTR 2a vale quanto stabilito con lo S.U.A. approvato
Per il DTR 2b circa l'edificio della nuova stazione non si prescrivono parametri urbanistici e dimensionali. Questi dovranno essere valutati in sede di progetto in base alle esigenze trasportistiche.
Per il DTR 2c sono consentiti solo ampliamenti dei manufatti esistenti con un incremento massimo della SA pari al 10% e per i restanti parametri urbanistici si dovrà fare riferimento alla tabella di cui all'art. 10.1 delle Norme di Conformità
Per il DTR 2d si prescrivono i seguenti parametri

Destinazione urbanistica		Pr	
	Lotto asservibile	m2	48.343
R C	Rapporto di copertura	m2/ m2	0,30
S C	Superficie coperta	m2	14.503 (1)
SA	Superficie Agibile residenziale (alloggio custode o conduttore azienda)	m2	100 per ogni azienda con almeno 400 mq di SA

(1) All'esterno dei manufatti produttivi è possibile ricavare tettoie per lo stoccaggio dei materiali in misura non superiore al 25% della S C, fermo restando il rapporto di copertura massimo

Parametri dimensionali per singolo edificio produttivo			
Numero max. piani fuori terra			1
Altezza massima		m	10
Superficie massima		mq	1.000(1) (2)
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

(1) Possibile soppalco interno max 50% Sc

(2) il dato si riferisce alla dimensione massima in pianta del singolo edificio produttivo. Sono ammessi accorpamenti di max. 2 edifici

2.5 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp91 Vp92 Vp93 Vp94 Vp95 Vp96 Vp97	3.376 3.273 725 606 1.115 929 1.360	Vedi quanto descritto al punto 2.3
Parcheggi pubblici	Pp73	3.720	Il Pp73 si riferisce alla quantità di parcheggi pubblici che dovranno essere reperiti del DTR 2d qualora venisse realizzata la massima Spr. Per il DTR 2c la quantità di parcheggi pubblici dovrà essere determinata in base ai singoli interventi in ampliamento. Per il DTR 2b la quantità di parcheggi dovrà essere definita in sede di progetto in base a criteri trasportistici. Per il DTR 2 a la quantità di parcheggi pubblici è quella stabilita nello SUA approvato

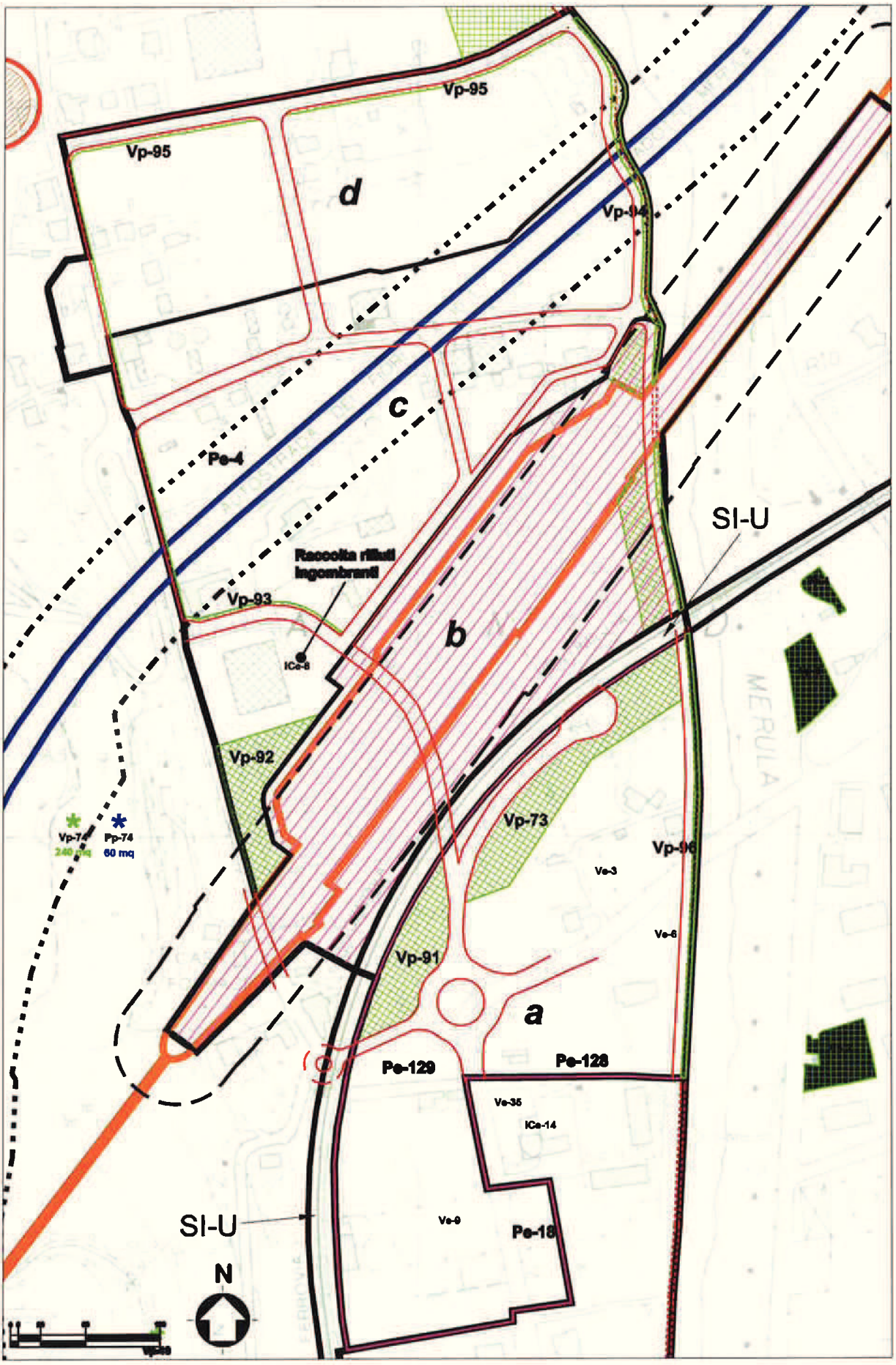
2.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Per quanto riguarda il DTR 2a valgono le determinazioni dello SUA approvato, salvo la necessità di una progettazione unitaria delle aree a verde pubblico attrezzato Vp91, Vp73, V96, Ve3, Ve6.
Circa il riuso dell'attuale tracciato ferroviario una volta dismesso, occorrerà riferirsi agli esempi più riusciti di tali interventi sia in Italia che all'estero. In prossimità dell'edificio della nuova stazione è ammissibile l'alleggerimento del vecchio tracciato mediante l'eliminazione del terrapieno per consentire una più compiuta integrazione progettuale con l'edificio della nuova stazione, che potrebbe inglobarlo.
Per quanto riguarda il DTR 2b non si forniscono indicazioni particolari tranne quelle legate alla indispensabile esigenza paesaggistica di limitare l'impatto visivo e fisico del nuovo rilevato ferroviario e di dotare l'edificio della nuova stazione di una valenza urbana posizionandolo sull'asse prospettico di Via Cavour.

Per quanto non qui specificato si rimanda alla normativa di livello puntuale

2.7 Modalità di attuazione

P.U.O. esteso ad almeno un sub-distretto con dimostrazione di avvenuto coordinamento con la progettazione dei sub-distretti contermini.


Vp-95
Vp-95
d
Vp-94
c
Pe-4
SI-U
Raccolta rifiuti ingombranti
Vp-93
b
ICe-8
Vp-92
Vp-74
240 mq
Pp-74
60 mq
Vp-73
Vp-90
Ve-3
Ve-6
Vp-91
a
Pe-129
Pe-128
Ve-35
ICe-14
SI-U
Ve-9
Pe-18
N
MERULA

DTR2

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE SPORTIVA	VIA SAN ANGELA	ISP- S	1

Descrizione

Ambito Isp-S a destinazione sportiva in ambiti assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968 situata lungo Via San Angela, collocato in Andora Marina in una zona completamente urbanizzata e antropizzata, senza margini di ulteriore sviluppo ma con la solo possibilità di interventi di miglioramento della qualità e dell'immagine urbana.
Allo stato attuale tutti gli spazi al suolo risultano occupati come di seguito evidenziato:
1) una costruzione composta:
- da un piano interrato non accessibile con mezzi, attualmente destinato a locale caldaia e locale pompe e a palestra – spogliatoio al servizio ed accessoria all'attività tennistico-sportiva quest'ultima con superficie agibile di circa 180 mq,
- da un piano terra ad uso bar ristorante con superficie agibile di circa 165 mq. oltre all'annesso dehor di superficie accessoria di circa 42 mq,
2) da due piccoli magazzini di superficie accessoria di circa 20 mq.,
3) da quattro campi da tennis di cui due scoperti e due coperti mediante struttura precaria aerostatica (palloni)

1.1 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	Vigente	
Insediativi	ANI-MA, IS-TR-TU	
Vegetazionale	COL-IDS-CO	
Geomorfologico	MO-B	

Vincoli
Cfr. Tav. B7

1.2 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili

In tale ambito, a destinazione sportiva, non è possibile cambiare la destinazione d'uso e realizzare nuova costruzione ma sono ammessi solo per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia di cui all'art. 5 delle Norme Urbanistiche Generali sino al punto 5.7, sono ammessi inoltre la ricomposizione volumetrica di cui al punto 5.8.3 a condizione che:
gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibili da 100 a 200 mq.

1.3 Parametri urbanistici e dimensionali

Destinazione urbanistica		Sportiva	
	Lotto asservibile	m2	4100 (1)
	Superficie agibile esistente piano terra	m2	165 (1)
	Superficie agibile esistente interrata	m2	180 (1)

(1) La misura esatta deve essere definita sul posto

Numero max. piani fuori terra			1	
Fronte massimo		m	-	
Distanze	Strade principali	m	5	
	Strade secondarie	m	5	
	Confini	m	5	
	Fabbricati	m	10	

1.4 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico	M2	Note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport			
Parcheggi pubblici			
Gli interventi possibili in tale ambito non comportano la realizzazione di opere di urbanizzazione			

1.5 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

La progettazione dovrà tenere conto della destinazione sportiva dell'ambito.

1.6 Modalità di attuazione

Secondo quanto indicato dalla L.R. 16/08 e ss.mm.ii. per ogni tipo di intervento da attuarsi

Provincia di Savona

COMUNE DI ANDORA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

il Sindaco
Dott. Mauro Demichelis

il Responsabile settore Urbanistica
arch. Paolo Ghione

estensori:

responsabile progettazione
arch. PierGiorgio CASTELLARI
arch. Paolo DI DONATO
avv. Paolo GAGGERO
agronomo Danilo POLLERO
geologo Alessandro SCARPATI

redatori aggiornamento:

arch. Paolo Ghione
arch. Antonella Nalbone
geom. Anna Lisa Borghino
arch. Isabella Rabellino

collaboratori:

arch. Francesco Laiolo
arch. Antonella Marino
arch. Cristina Meneghini
Lorenzo Zaccarini

oggetto:

NORME PER LE ATTIVITA' TURISTICHE RICETTIVE

aggiornamento settembre 2019

TESTO DEFINITIVO

elaborato

data: **SETTEMBRE 2019**

scala

008-015	percorso file:	redatto	corretto	approvato
rev.	motivo			
rev.	motivo			
rev.	motivo			
rev.	motivo			

NORME PER LE ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE

ART. 1

LE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE

Il P.U.C. individua gli ambiti entro i quali è possibile realizzare strutture turistico-ricettive di nuovo impianto o in ampliamento di quelle esistenti.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si intendono esistenti le strutture turistico-ricettive di cui alla seguente tabella:

ESERCIZIO	CLASSIFICAZIONE	N° Posti letto aggiornati con la L.R. n. 1/08	POSTI LETTO all'adozione del P.U.C. preliminare			
			N°	TOTALE PER CATEGORIA	TOTALE PER TIPOLOGIA	TOTALE GENERALE
ALBERGO *DUE GABBIANI*	***	84	84			
ALBERGO *GALLEANO*	***	85	84			
ALBERGO *GARDEN*	***	28	28			
ALBERGO *LILIANA*	***	87	87			
ALBERGO *LUNGOMARE*	***	125	125			
ALBERGO *MORESCO*	***	70	74			
ALBERGO *TRIESTE*	***	56	56			
TOTALE ALBERGHI 3 STELLE				**538**		
ALBERGO *AL MARE*	**	39	35			
ALBERGO *JOLE*	**	60	60			
ALBERGO *LA PINETA*	**	18	25			
ALBERGO *NELLO*	**	46	46			
ALBERGO *SAN MARCO*	**	15	16			
TOTALE ALBERGHI 2 STELLE				**185**		
LOCANDA *PAN DE CA'*	*		7			

TOTALE ALBERGHI 1 STELLA				**7**	
TOTALE ALBERGHI				**730**	
RESIDENCE *AMICI*	***	89	89		
RESIDENCE *IL POGGIO*	***	53	56		
RESIDENCE *LA PALMA*	***	66	66		
RESIDENCE *SAN FRANCISCO*	***	144	144		
RESIDENCE *VILLA SARA*	***	56	56		
TOTALE RESIDENCE					**411**
VILLAGGIO TURISTICO *COLOMBO*	***	272	272		
TOTALE VILLAGGI TURISTICI					**272**
TOTALE POSTI LETTO EFFETTIVI					**1413**

Art. 2

TRASFORMAZIONI DELLE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE ESISTENTI AD ESCLUSIONE DEGLI ALBERGHI

Le strutture turistico-ricettive esistenti e quelle realizzate in base al P.U.C. ad esclusione degli alberghi non possono essere trasformate in residenze o in strutture ricettive extra alberghiere per tutto il periodo di validità del P.U.C.

Annualmente l'Amministrazione Comunale provvede ad aggiornare l'elenco della tabella precedente al fine di poter valutare la possibilità di trasformazione delle strutture turistico-ricettive ad esclusione degli alberghi.

La trasformazione in residenza potrà essere concessa alle strutture esistenti di cui sopra ed alle altre strutture assimilabili quali colonie, residence per anziani o residenze socio-sanitarie ecc. soltanto se sussiste almeno una delle seguenti condizioni:

- le strutture non devono avere beneficiato negli ultimi dieci anni dell'incremento di Su e/o di finanziamenti pubblici;
- sia dimostrata l'impossibilità tecnica di adeguamento della struttura alla normativa in vigore comprovata da idonea perizia asseverata;
- sia in corso una procedura fallimentare della struttura ricettiva comprovata da idonea documentazione;

- contestualmente alla trasformazione dell'immobile da turistico-ricettivo a residenziale, venga richiesta e attuata la costruzione di una R.T.A o albergo , di categoria uguale o superiore, in altra zona del territorio comunale;

In tal caso il 50% della nuova destinazione d'uso residenziale dovrà essere destinata all'edilizia convenzionata.

Limitatamente alle strutture esistenti con meno di 15 camere o unità abitative, alla data dell'adozione del progetto preliminare di P.U.C , e solo nel caso in cui non abbiano beneficiato negli ultimi 10 anni di finanziamenti pubblici e/o dell'incremento di Su, la struttura turistico-ricettiva potrà essere trasformata in residenza.

Per i residence esistenti (v. precedente tabella), sono consentiti, in qualunque ambito del P.U.C. siano esse localizzate, aumenti sino al 30 % della Su esistente – ammettendo anche la deroga alle distanze fissate all'art. 7 delle Norme Urbanistiche Generali, sino ai limiti minimi fissati dal Codice Civile - , alle seguenti condizioni:

- che venga mantenuta la destinazione turistico-ricettiva per l'intera struttura;
- che il progetto di ristrutturazione, oltre a rispettare le disposizioni in merito alle leggi e normative vigenti per le attività ricettive, interessi la struttura ricettiva e dimostri che attraverso l'intervento sono state apportate effettive migliorie sotto il profilo della qualità dell'offerta turistica;
- che, limitatamente alle nuove superfici di ampliamento, siano reperiti gli standard urbanistici secondo quanto stabilito all' art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali;
- che l'intervento si attui attraverso titolo abilitativo convenzionato.

Per tali interventi è ammessa la deroga delle distanze fissate all'art. 7 delle Norme Urbanistiche Generali, sino ai limiti minimi fissati dal Codice Civile.

Per gli interventi di ristrutturazione, limitatamente alle nuove superfici di ampliamento, dovranno essere reperiti gli standard urbanistici secondo quanto stabilito art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali.

Gli interventi di cui al presente articolo si attuano attraverso titolo abilitativo convenzionato.

Art. 2 *bis*
CENSIMENTO DEGLI ALBERGHI

Gli alberghi esistenti, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 2 comma 2 della L.R. n. 1/2008, sono i seguenti:

Albergo	Ubicazione	N° Civico	N° Camere	N° posti letto
"AL MARE"	Via Capri	11	16	39
"DUE GABBIANI"	Via Mezzacqua	2	44	84

"GALLEANO"	Via Fontana	12	43	85
"GARDEN"	Via Aurelia	60	16	28
"JOLE"	Via M. Polo	16	28	60
"LA PINETA"	Strada della Pineta	10	9	18
"LILIANA"	Via del Poggio	23	46	87
"LUNGOMARE"	Via Capri	10	56	125
"MORESCO"	Via Aurelia	96	35	70
"NELLO"	Via S. Damiano	8	22	46
"SAN MARCO"	Via Aurelia	216	9	16
"TRIESTE"	Via Aurelia	87	24	56

Le strutture esistenti non più classificate come alberghi - in quanto la relativa attività è cessata da meno di quattro anni dalla data del 28/02/2008 - non oggetto di interventi di trasformazione in una diversa destinazione assentiti con titoli edilizi già rilasciati in epoca anteriore alla predetta data sono i seguenti:

Albergo	Stradario	N° Civico	N° Camere	N° posti letto
"LIDO"	Via Aurelia	53	12	23

Art. 2 *ter*

ALBERGHI NON SOGGETTI AL VINCOLO ALBERGHIERO

Gli alberghi non soggetti al vincolo alberghiero ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/2008 sono i seguenti:

Albergo	Stradario	N° Civico
"LIDO"	Via Aurelia	53

E' consentito il cambio di destinazione d'uso della struttura suelencata come segue:

- 100% residenziale.

Il rilascio del titolo edilizio è subordinato al pagamento degli oneri che dovranno essere ricalcolati come evidenziato dall'art. 2 comma 6 della L.R. n. 1/2008 nonché all'applicazione della disciplina urbanistico-edilizia prevista dal PUC per l'ambito RU2.

Art. 2 *quater*

ALBERGHI ESISTENTI SOGGETTI AL VINCOLO ALBERGHIERO

Gli alberghi esistenti soggetti al vincolo alberghiero ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/2008 sono i seguenti:

Albergo	Stradario	N° Civico	N° Camere	N° posti letto
"DUE GABBIANI"	Via Mezzacqua	2	44	84
"GALLEANO"	Via Fontana	12	43	85
"GARDEN"	Via Aurelia	60	16	28
"JOLE"	Via M. Polo	16	28	60
"LILIANA"	Via del Poggio	23	46	87
"LUNGOMARE"	Via Capri	10	56	125
"MORESCO"	Via Aurelia	96	35	70
"NELLO"	Via S. Damiano	8	22	46
"AL MARE"	Via Capri	11	16	39
"TRIESTE"	Via Aurelia	87	24	56
"LA PINETA"	Strada della Pineta	10	9	18
"SAN MARCO"	Via Aurelia	216	9	15

Decorsi dieci anni dall'approvazione della variante ai sensi della L.R. n. 1/2008 e comunque all'adozione del nuovo PUC, l'Amministrazione Comunale provvede alla verifica della sua adeguatezza confermandone i contenuti o modificandoli in conformità alle disposizioni dell'art. 2 comma 11 della L.R. n. 1/2008 e alle indicazioni contenute nella circolare regionale n. PG/2008/146889 DEL 03/11/2008.

Per i predetti alberghi sono consentiti, in qualunque ambito del P.U.C. siano esse localizzate, il seguente aumento di Su attuabili attraverso titolo abilitativo convenzionato:

1) Sino al 30 % della Su esistente nel caso in cui il predetto aumento venga destinato ad albergo e quindi venga mantenuta la destinazione alberghiera anche alla porzione ampliata. Il progetto di ristrutturazione edilizia e/o riqualificazione dell'albergo, oltre a rispettare le disposizioni in merito alle leggi e normative vigenti per le attività ricettive, dovrà interessare la struttura ricettiva e dimostrare che attraverso l'intervento sono state apportate effettive migliorie sotto il profilo della qualità dell'offerta turistica. Per tali interventi è ammessa la deroga delle distanze

fissate all'art. 7 delle Norme Urbanistiche Generali, sino ai limiti minimi fissati dal Codice Civile. Per gli interventi di ristrutturazione, limitatamente alle nuove superfici di ampliamento potrà essere innalzato l'edificio di un piano e dovranno essere reperiti gli standard urbanistici secondo quanto stabilito all'art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali.

ART. 3

NUOVE STRUTTURE TURISTICO ALBERGHIERE

Le nuove strutture turistico ricettive alberghiere (Alberghi e R.T.A.) da realizzarsi in base alle disposizioni urbanistiche del P.U.C. dovranno avere caratteri edilizi autonomi e non presentare alcuna forma di commistione con destinazioni residenziali.

Le nuove strutture dovranno avere caratteri e soluzioni tali da potere essere classificate almeno:

- per gli alberghi 3 stelle;
- per le residenze turistico alberghiere 3 stelle.

Le nuove strutture turistico alberghiere saranno autorizzate a seguito di stipula di convenzione che disciplini, tra le altre cose, il vincolo a mantenere nel tempo le suddette classificazioni minime, la gestione unitaria, l'apertura al pubblico ed il divieto di stabile residenza.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le strutture ricettive di nuovo impianto.

ART. 4

LE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE

Sono considerate strutture ricettive extra alberghiere quelle che non ricadono nel raggruppamento di alberghi, RTA, campeggi, parchi e villaggi turistici e sono costituite da:

- case per ferie
- case e appartamenti per vacanze
- affittacamere
- bed & breakfast

Sono **case per ferie** le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi di persone gestite, al di fuori dei normali canali commerciali, da Enti pubblici, associazioni o Enti operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, nonché da Enti o Aziende per il soggiorno dei propri dipendenti o familiari.

E' possibile realizzare **case ed appartamenti per vacanze**, così come previsto dall'art. 14 della L.R. n° 13 del 1992, utilizzando immobili a destinazione residenziale.
Le case ed appartamenti per le vacanze e i bed & breakfast, debbono essere in possesso almeno dei requisiti igienico-edilizi minimi previsti per le case di civile abitazione.

ART. 5

NUOVE STRUTTURE TURISTICHE ALL'ARIA APERTA.

Le nuove strutture turistiche all'aria aperta da realizzarsi in base alle disposizioni urbanistiche vigenti dovranno rispettare la tipologia del "campeggio" e del "villaggio turistico" con una classificazione almeno di 3 stelle.
Le nuove strutture turistiche all'aria aperta saranno autorizzate a seguito di stipula di convenzione che disciplini, tra le altre cose, il vincolo a mantenere nel tempo le suddette classificazioni minime, la gestione unitaria, l'apertura al pubblico ed il divieto di stabile residenza.
Le strutture turistiche all'aria aperta esistenti potranno adeguare le strutture ed integrare i servizi all'interno del perimetro attuale, al fine di effettuare adeguamenti qualitativi e funzionali ovvero normativi. Gli ampliamenti conseguenti a tali adeguamenti non possono superare il 30% della Su esistente al momento di adozione del P.U.C., precisando che tale valore costituisce un massimo la cui effettiva ammissibilità dovrà essere valutata in sede di rilascio del titolo edilizio in ragione delle specifiche caratteristiche del contesto, fermo restando che l'applicazione di tale norma comporta l'attribuzione del vincolo di destinazione a struttura ricettiva la cui eventuale modifica (così come la modifica dell'art. 2 del PUC) costituirebbe variante al PUC ai sensi dell'art. 44, 7° comma della L.R. 24/1987.

ART. 6

RIPARTIZIONE PERCENTUALE DELLE AZIENDE ALBERGHIERE E RELATIVE DISPOSIZIONI.

Le ripartizioni percentuali tra i diversi tipi di aziende alberghiere e di aziende turistiche all'aria aperta sono riferite al numero di posti letto.
Per le aziende turistiche all'aria aperta il numero di posti letto è stimato in base al n° di piazzole (n. 4 ospiti per piazzola).Le strutture ricettive esistenti **non** potranno essere trasformate da albergo in RTA e viceversa fino al raggiungimento del numero massimo dei posti letto previsti nella tabella a seguire.
Anche le strutture ricettive alberghiere di nuovo impianto dovranno rispettare le percentuali di tabella.
Le quote percentuali sono riferite all'intero territorio comunale per un arco temporale pari alla validità della presente disciplina. Il Comune dovrà aggiornare periodicamente le quantità e le relative percentuali al fine di monitorare la saturazione delle quantità previste per ciascuna categoria.

Le quote percentuali sono esemplificate nella tabella seguente:

RIPARTIZIONE PERCENTUALE AZIENDE ALBERGHIERE	STATO ATTUALE		P.U.				NOTE
	Posti letto		Nuovi Posti letto		totale		
			n°	%	n°	%	
ALBERGHI	n°	**730**	**803**	**63,3**	**1533**	**63,6**	*Albergo tradizionale e R.T.A. (L.R. n°11/82 e s.m.);*
R.T.A.	n°	**411**	**466**	**36,7**	**877**	**36,4**	
Totale	n°	**1172**	**1269**	**100**	**2410**	**100**	
CAMPEGGI	n°	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	*Ricettività alberghiera all'aria aperta(L.R. n°11/82);*
VILLAGGI TURISTICI	n.°	**272**	**71**	**100**	**343**	**100**	
Totale		**272**	**71**	**100**	**343**	**100**	
Totale generale	**n°**	**1413**	**1340**		**2753**		

Ai fini delle modalità gestionali delle strutture ricettive alberghiere (Alberghi e R.T.A.) non è consentita in tutto il territorio comunale la trasformazione delle licenze di esercizio da annuale a stagionale .

ART. 7

PROMISCUITÀ

Per le aziende esistenti alla data di approvazione del Progetto Preliminare del P.U.C. sono consentite forme di promiscuità tra differenti tipi di ricettività nei limiti stabiliti dall'articolo 6 della legge regionale n.11/1982.

Art. 8 FLESSIBILITÀ DEGLI INDIRIZZI PROGRAMMATICI

Il valore massimo di posti letto assegnati alla categoria alberghiera e all'aria aperta può essere variato in conseguenza del manifestarsi di nuove esigenze non prevedibili allo stato attuale. All'interno del

numero massimo di posti letto assegnati sarà possibile variare la quota assegnata ad ogni singola sottocategoria: la percentuale di RTA può esser trasferita nel segmento degli alberghi tradizionali, mentre quella degli alberghi può essere diminuita al massimo del 10%.

Una volta saturata la capacità ricettiva prevista, o utilizzata la quota di flessibilità tra sottocategorie ogni ulteriore previsione di incremento comporta la revisione del presente piano ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica regionale n°36/1997 .

Le modifiche che comportano un incremento del peso insediativo maggiore del 10% di quanto stabilito nelle Norme di Conformità determinano la necessità di procedere attraverso variante ai sensi dell'art. 44 della Legge Urbanistica regionale n°36/1997.

ART. 9

VALIDITÀ DELLA DISCIPLINA

La presente disciplina delle strutture turistico-ricettive, per i suoi contenuti urbanistico-edilizi, è parte integrante del P.U.C.

I contenuti di natura programmatoria hanno una validità di dieci anni a decorrere dalla data della approvazione del P.U.C.; trascorso tale termine la programmazione andrà riformulata sulla scorta dei risultati conseguiti.

E' fatta salva l'applicazione della Legge Regionale 07/02/2008, n. 1 per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norm